PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2010

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2010

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2010 : 171 250
2011 : 175 150

Ventes de logements existants :
2010 : 486 700
2011 : 469 950

Mises en chantier d'habitations : Après avoir ralenti en 2009, les mises en chantier d'habitations vont reprendre de la vigueur en 2010. Elles se chiffreront à 171 250 cette année, puis – toujours en hausse – à 175 150 en 2011. Un facteur important, cette année, sera un déplacement vers le marché du neuf de la demande observée sur le marché de l'existant, qui est trop élevée par rapport à l'offre.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] ont augmenté de façon constante en 2009. Après s'être élevé à 464 730 cette année-là, leur nombre montera à environ 486 700 en 2010, puis se situera autour de 469 950 en 2011.

Prix de revente : Le prix MLS® moyen a diminué en 2008, puis s'est accru en 2009 pour atteindre 342 231 $ au quatrième trimestre, les ventes ayant progressé plus rapidement que les nouvelles inscriptions. Or, étant donné que le rythme de croissance des nouvelles inscriptions rattrapera celui des ventes et que le marché se rapprochera de son seuil d'équilibre, le prix MLS® moyen devrait se replier et s'établir à 339 126 $ au quatrième trimestre de 2010. On prévoit une légère augmentation des prix en 2011.

Table des matières

2 Perspectives nationales
5 Tendances en bref
6 Rapport spécial : Prévisions relatives au prix des habitations
10 Colombie-Britannique
11 Alberta
12 Saskatchewan
13 Manitoba
14 Ontario
15 Québec
16 Nouveau-Brunswick
17 Nouvelle-Écosse
18 Île-du-Prince-Édouard
19 Terre-Neuve-et-Labrador
21 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Ces perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles et des fourchettes de prévisions; elle décrit aussi les risques susceptibles d'infirmer ces prévisions, le cas échéant. Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 février 2010.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Les régions à surveiller

Colombie-Britannique : Dans cette province, le nombre de mises en chantier d'habitations est descendu à 16 077 en 2009. À l'avenir cependant, le raffermissement de l'économie stimulera l'activité sur le marché de l'habitation, ce qui fera bondir le nombre d'unités commencées : celui-ci se chiffrera à 22 050 en 2010 et à 26 200 en 2011.

Ontario : L'an dernier, le total des mises en chantier de logements est descendu à 50 370 en Ontario. En 2010 toutefois, il connaîtra une forte remontée à mesure que l'économie se remettra du ralentissement survenu en 2009 : il devrait atteindre 60 700. L'amélioration générale de la situation, en 2010 et plus tard en 2011, tiendra tant au segment des maisons individuelles qu'à celui des logements collectifs.

Perspectives nationales

En détail

Après avoir été lentes pendant la première moitié de l'année, les mises en chantier d'habitations ont repris de la vigueur au deuxième semestre de 2009. Toutefois, cette embellie n'a pas empêché leur cumul annuel d'accuser une baisse par rapport au total de 2008 : 149 081 unités ont été commencées en 2009, contre 211 056 l'année d'avant. Vu l'incertitude économique, nous avons examiné une variété de scénarios économiques et établi des fourchettes prévisionnelles pour le rythme de la construction cette année et l'an prochain. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de mises en chantier de logements se situe entre 152 000 et 189 300 en 2010, et entre 156 400 et 205 600 en 2011. Selon la prévision ponctuelle de la SCHL, le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 171 250 en 2010 et à 175 150 en 2011.

Au premier semestre de 2009, les mises en chantier d'habitations ont diminué dans la plupart des provinces, mais elles ont repris le chemin de la croissance au deuxième semestre et devraient poursuivre leur remontée en 2010. À mesure que l'année avancera, presque toutes les provinces enregistreront des gains au chapitre des mises en chantier; les plus importants seront observés dans l'Ouest du pays.

Les mesures annoncées récemment au sujet de l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement modéreront les mises en chantier d'habitations. Parce que les taux hypothécaires utilisés pour déterminer l'admissibilité des emprunteurs à l'assurance ont été majorés, certains acheteurs potentiels devront épargner davantage pour constituer une mise de fonds plus importante et seront donc contraints de reporter leur projet d'acquérir une habitation neuve. D'autres pourraient choisir d'acheter un logement neuf plus petit et moins cher. Quant aux acheteurs qui désirent investir dans un ensemble de logements locatifs neufs d'au plus quatre unités, certains devront eux aussi économiser davantage pour la mise de fonds. Ces nouvelles mesures ne sont que quelques-uns des nombreux facteurs qui auront une incidence sur le marché du neuf.

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2010

La croissance plus forte du prix des maisons individuelles a réduit la demande de ce type d'habitation ces dernières années et a renforcé la popularité des logements collectifs, moins coûteux. La situation financière et la conjoncture économique des deux dernières années ont également pesé sur la production de maisons individuelles. Depuis le deuxième trimestre de 2009 cependant, l'activité s'est accélérée dans la plupart des provinces en raison d'un déplacement vers le marché du neuf de la demande de logements pour propriétaire-occupant, excédentaire sur le marché de la revente. Grâce à ce raffermissement de la demande, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui était de 75 659 en 2009, montera à 86 450 en 2010. L'an prochain, il connaîtra une légère baisse et s'établira à 85 850.

Cette année, toutes les provinces bénéficieront d'un regain d'activité dans le segment des maisons individuelles. C'est en Colombie-Britannique que les mises en chantier dans ce segment connaîtront la plus forte hausse en pourcentage au pays.

Les perspectives sont également plus favorables pour les logements collectifs

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), comme dans celui des maisons individuelles, les mises en chantier ont régressé au premier semestre de 2009 et rebondi par la suite. En 2010, leur nombre s'établira autour de 84 800, puis il montera à 89 300 en 2011, car un raffermissement de l'économie et du marché de l'emploi soutiendra la demande d'habitations.

La plupart des provinces afficheront une croissance des mises en chantier de logements collectifs cette année et l'an prochain.

Les ventes MLS® s'amélioreront

Après avoir établi un record en 2007, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) ont régressé en 2008. Cependant, leur nombre a commencé à se redresser en janvier 2009; il est passé de 349 064, au premier trimestre, à 551 828, au quatrième trimestre. Une partie de cette hausse tient à la résorption de la demande qui avait été refoulée au début de 2009. Il est improbable que le rythme des ventes se maintienne, vu que la demande accumulée a été assouvie et que les coûts du financement augmenteront sous l'effet du relèvement des taux d'intérêt attendu plus tard en 2010. Par ailleurs, les mesures annoncées récemment au sujet de l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement, dont il a été question plus haut, modéreront les ventes de logements existants, sensiblement de la même façon qu'elles ralentiront la construction résidentielle. Pour les ventes MLS®, comme pour les mises en chantier d'habitations, nous avons établi des fourchettes de prévisions en tenant compte d'une variété de scénarios économiques. Selon nos prévisions, le nombre des ventes MLS® se situera entre 455 350 et 509 900 en 2010, et entre 426 300 et 494 600 en 2011. La prévision ponctuelle de la SCHL est de 486 700 ventes MLS® cette année et de 469 950 autres l'an prochain, comparativement à 464 730 en 2009.

La conjoncture favorable aux vendeurs alimente la croissance du prix des habitations

Au début de 2009, le marché de la revente était favorable aux acheteurs dans la plupart des agglomérations du Canada. En effet, à cause du repli des ventes et de l'accroissement des nouvelles inscriptions survenus à la fin de 2008, quantité de marchés favorables aux vendeurs depuis quelques années ont basculé et se sont mis à avantager les acheteurs. Au cours des deux derniers trimestres de 2009 toutefois, les ventes de logements existants ont augmenté plus rapidement que les nouvelles inscriptions, de sorte que de nombreux marchés se sont rééquilibrés ou ont recommencé à favoriser les vendeurs. Les fluctuations subies par le marché expliquent la baisse des prix des logements existants en 2008, puis leur remontée en 2009. En 2010, étant donné que le rythme de croissance des nouvelles inscriptions rattrapera celui des ventes et que le marché devrait se rapprocher de l'état d'équilibre-le prix MLS® moyen descendra à 339 126 $ au quatrième trimestre de 2010, après s'être établi à 342 231 $ au quatrième trimestre de 2009. On prévoit une légère augmentation de 1,8 % du prix des habitations en 2011. (La section « Rapport spécial : Prévisions relatives au prix des habitations » du présent document contient davantage d'information à ce sujet.)

La répartition des ventes a également une incidence sur le prix moyen des logements existants à l'échelle du pays. En 2008, le prix MLS® moyen a diminué, en partie à cause d'un recul des transactions dans les marchés de la revente les plus chers du Canada. La tendance s'est inversée en février 2009; depuis, le prix moyen des logements existants au Canada est rajusté à la hausse en raison du changement qui touche la répartition des ventes.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Vu l'incertitude économique, il importe de bien saisir les facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions. Si la reprise économique aux États-Unis est plus lente que prévu, le taux de chômage au Canada pourrait être supérieur aux prévisions. De plus, toute recrudescence du stress sur les marchés financiers pourrait faire monter le taux de chômage et les taux des prêts hypothécaires. Ces facteurs risquent de provoquer une baisse de la demande de logements.

En revanche, il est possible que l'amélioration persistante de la conjoncture des marchés financiers se traduise par des primes de risque inférieures aux attentes, ce qui pourrait faire en sorte que les taux hypothécaires restent en deçà des prévisions. Il en résulterait une demande de logements plus forte que prévu. Il se peut également que la réaction de l'économie aux mesures de stimulation financières et monétaires soit plus vive qu'on ne le pense, ce qui pourrait éperonner la croissance de l'emploi et donner lieu à une demande de logements plus importante que prévu.

En tenant compte de ces facteurs, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 152 000 et 189 300 en 2010, et entre 156 400 et 205 600 en 2011. Les ventes MLS® de logements existants se chiffreront vraisemblablement entre 455 350 et 509 900 cette année, et entre 426 300 et 494 600 l'an prochain.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de janvier, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à le maintenir à 0,25 % jusqu'au milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont fléchi durant l'année 2009, mais ils devraient demeurer relativement stables à l'avenir. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010, mais à un rythme lent : le taux affiché des prêts de un an oscillera entre 3,7 et 4,3 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,4 et 6,0 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,7 à 5,4 % et de 5,1 à 6,7 %.

Les taux pourraient par contre augmenter plus vite si l'économie se revigorait plus rapidement que prévu. À l'inverse, leur progression pourrait être plus faible si l'ampleur de la reprise économique se révélait inférieure aux attentes.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, s'est chiffré à environ 278 000 en 2009. On s'attend à ce qu'il augmente au cours des deux prochaines années, grâce à l'amélioration de la conjoncture de l'économie et de l'emploi; il devrait avoisiner 280 150 en 2010 et 290 900 en 2011. Cette croissance stimulera la demande de logements, en particulier de logements locatifs.

L'emploi et le revenu

Près de 415 000 emplois ont été supprimés entre octobre 2008 et août 2009. En revanche, les chiffres mensuels montrent qu'il s'est créé environ 91 000 postes entre août et décembre 2009. On prévoit que, sous l'effet d'une hausse de la production économique, l'emploi progressera de 0,9 % en 2010 et de 1,8 % en 2011, tandis que le taux de chômage se situera respectivement autour de 8,4 % et de 8,1 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur la construction résidentielle

Les taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement en 2010 et 2011, mais ils resteront très bas en regard du passé
L'emploi	En raison du ralentissement de l'économie survenu en 2009, le niveau de l'emploi a chuté en regard de 2008. En 2010 toutefois, la conjoncture économique devrait s'améliorer, ce qui favorisera la création d'emplois cette année et l'an prochain.
Le revenu	Le marché du travail a été serré ces dernières années, ce qui s'est traduit par une forte croissance du revenu personnel. La détente du marché en 2009 a eu pour effet de modérer la progression des salaires et des revenus. En 2010 et 2011, le revenu augmentera à un rythme plus soutenu, à l'instar de l'activité économique.
Le solde migratoire	Selon les prévisions, le solde migratoire se maintiendra à des niveaux records en 2010 et 2011. L'amélioration du marché de l'emploi fera augmenter la migration nette cette année et l'an prochain.
L'accroissement naturel de la population	Le faible taux de natalité est le principal responsable du ralentissement de l'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès), lequel modérera la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme.
Le marché de la revente	Les ventes de logements existants ont connu une reprise en 2009. Résultat : le marché a cessé d'avantager les acheteurs et s'est mis à favoriser les vendeurs. Vu le nombre limité de nouvelles inscriptions, la demande de logements existants, devenue trop importante, a débordé sur le marché du neuf.
Les taux d'inoccupation	L'effet exercé sur les taux d'inoccupation par la concurrence accrue livrée par le marché de la copropriété et par les modestes volumes de construction de logements locatifs sera en partie neutralisé par la forte demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants.
Nouvelles mesures s'appliquant à l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement	Ces mesures modéreront l'activité sur le marché de l'habitation. Parce que les taux hypothécaires utilisés pour déterminer l'admissibilité des acheteurs à l'assurance ont été majorés, certains acheteurs potentiels devront épargner davantage pour constituer une mise de fonds plus importante et seront donc contraints de reporter leur projet d'acquérir une habitation. D'autres pourraient choisir d'acheter un logement plus petit et moins cher. Quant aux acheteurs qui désirent investir dans un ensemble locatif d'au plus quatre unités, certains devront eux aussi économiser davantage pour la mise de fonds.

Rapport spécial : Prévisions relatives au prix des habitations

Le marché de l'habitation du Canada suscite des questions, quelques analystes allant jusqu'à laisser entendre que des risques précis planent sur le prix des habitations. Le présent rapport spécial situe le marché actuel dans son contexte, fournit des données clés s'y rapportant et énonce les prévisions de la SCHL relatives au prix des habitations.

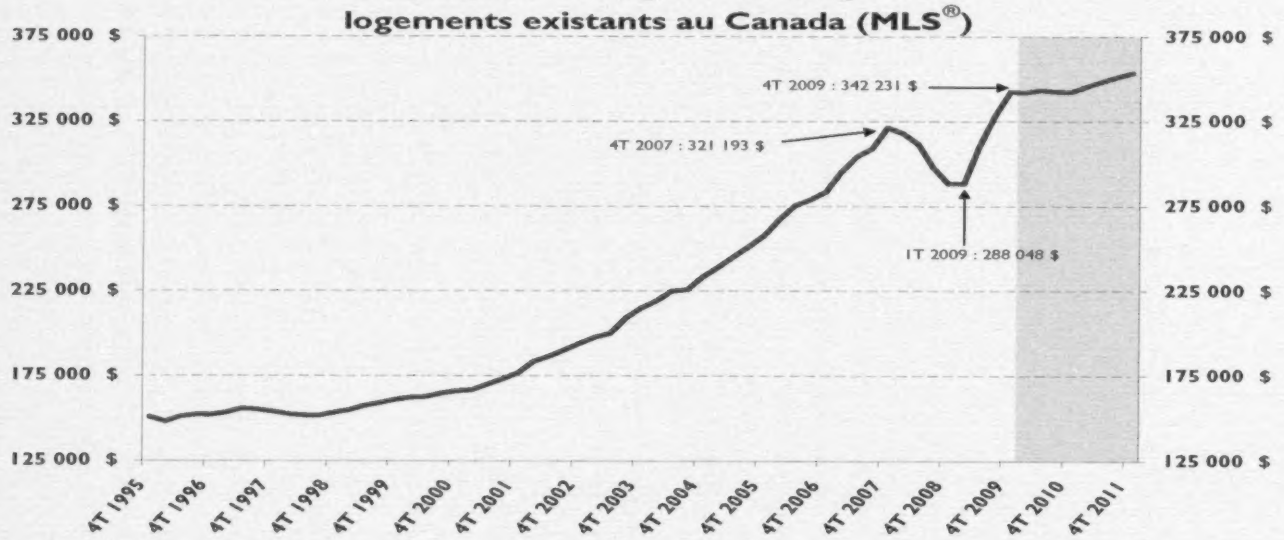
Au Canada, le prix moyen d'une habitation existante a atteint un sommet de 321 193 $ au quatrième trimestre de 2007, après plusieurs années de progression ininterrompue (voir le graphique 1 ci-après). L'économie ayant commencé à ralentir en 2008, la demande de logements a fléchi. Résultat : au premier trimestre de 2009, le prix des habitations avait cédé 10,3 %, repli qui annulait la quasi-totalité des gains enregistrés depuis la fin de 2006.

L'amélioration des conditions financières en 2009, facilitée par des interventions politiques, a favorisé l'assouvissement de la demande refoulée qui s'était accumulée en 2008. La demande de logements a été stimulée plus encore par la baisse du taux du financement à un jour jusqu'à sa valeur plancher de 0,25 % : certains ménages ont en effet cherché à se prévaloir des taux hypothécaires exceptionnellement bas et de la meilleure abordabilité des logements en franchissant le pas vers l'accession à la propriété plus tôt qu'ils ne l'auraient fait dans d'autres circonstances (phénomène qualifié de « demande devancée »). Supérieur à l'accroissement des nouvelles inscriptions, cet essor de la demande a aussi exercé des pressions à la hausse sur le prix des logements existants.

Les gains réalisés au chapitre des prix en 2009 constituaient, pour l'essentiel, un retour aux niveaux antérieurs au ralentissement de l'économie. Du quatrième trimestre de 2007 au quatrième trimestre de 2009, en particulier, la progression du prix des habitations a été de 6,5 %. Ce résultat équivaut à un taux de croissance annuel moyen de moins de 3,5 % durant cette période, ce qui ne s'écarte guère des taux moyens des années antérieures.

Par ailleurs, plusieurs facteurs peuvent fausser les indices des prix moyens sur le marché de la revente dans le sens d'une exagération des variations observées. Les différences au niveau de la qualité, de la taille et de l'emplacement des habitations vendues au Canada peuvent influer sur la moyenne simple de leur prix de vente et, de ce fait, altérer les estimations des prix à l'échelle nationale (de même que les variations globales au sein des régions).

Graphique 1 – Progression des prix des logements existants au Canada (MLS®)



Sources : SCHL et Association canadienne de l'immeuble
Remarque : La partie ombragée représente les prévisions de la SCHL.

À titre d'exemple, l'intensification des ventes observée au deuxième trimestre de 2009 a été particulièrement forte dans les marchés régionaux les plus coûteux au pays que sont la Colombie-Britannique et l'Ontario. La progression du prix MLS® moyen à l'échelle du Canada, d'avril à juin, s'en est ressentie au point qu'elle a excédé l'accroissement des prix mesuré individuellement dans chacune des régions prises en compte pour la calculer (voir le tableau 1 ci-après). De façon plus générale, le prix MLS® national a enregistré en 2008 un recul amplifié par l'activité exceptionnellement faible dans les régions les plus coûteuses, puis, en 2009, une montée pareillement gonflée par le vif rebond dans ces mêmes régions.

Aux fins de comparaison, Teranet et la Banque Nationale produisent un indice des prix des logements existants qui neutralise l'influence des variations de qualité. Plutôt que de prendre la moyenne simple du prix de toutes les habitations vendues dans une région donnée et de la comparer à la moyenne simple du prix de toutes les habitations vendues dans la même région le mois précédent, cet indice tient compte de l'effet que peuvent avoir les différences qualitatives des habitations vendues en suivant l'évolution au fil du temps du prix de vente des mêmes habitations. L'indice mis au point par Teranet et la Banque Nationale neutralise aussi les effets régionaux. Lorsque les ventes sont fortement concentrées, un mois donné, dans les marchés les plus abordables puis, le mois suivant, dans les marchés les plus coûteux, la moyenne simple du prix des habitations risque de faire apparaître, au niveau de la moyenne nationale de ces prix, un bond très important, nettement supérieur à ceux observés dans les différentes régions – ce qui produit une image déformée de l'évolution des prix sur l'ensemble du pays. Teranet et la Banque Nationale évitent ce problème en fondant leur indice sur un échantillon au sein duquel les parts des ventes régionales sont maintenues constantes d'un mois sur l'autre, ce qui permet de procéder à une comparaison moins boiteuse et donc d'arriver à un résultat qui reflète mieux l'effet réel des variations de prix régionales sur la moyenne nationale. L'Indice des prix des logements neufs établi par Statistique Canada neutralise aussi, quoique d'une autre façon, les effets des variations qualitatives et régionales.

Selon l'indice Teranet-Banque Nationale, entre décembre 2007 et janvier 2009 (autrement dit, durant la période de ralentissement économique), le prix des habitations canadiennes a fléchi de 2,1 %; de

Tableau 1 : Prix moyen des logements existants
(nombre et variation en pourcentage)

	T.-N.-L.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	QC	ONT.	MAN.	SASK.	ALB.	C.-B.	Canada*
2008T1	164 795	145 734	188 770	142 933	213 069	307 202	185 843	217 052	366 952	476 650	317 864
%	0,7	10,3	3,5	3,0	-0,5	-3,0	3,5	6,4	1,3	2,4	-1,0
2008T2	171 222	130 576	189 094	147 208	219 253	308 005	194 752	225 507	358 239	466 508	311 423
%	3,9	-10,4	0,2	3,0	2,9	0,3	4,8	3,9	-2,4	-2,1	-2,0
2008T3	182 713	138 652	191 024	147 024	217 560	301 734	191 959	228 638	342 157	427 361	297 554
%	6,7	6,2	1,0	-0,1	-0,8	-2,0	-1,4	1,4	-4,5	-8,4	-4,5
2008T4	196 339	142 661	191 128	145 710	212 158	288 879	188 236	230 484	340 901	429 246	288 083
%	7,5	2,9	0,1	-0,9	-2,5	-4,3	-1,9	0,8	-0,4	0,4	-3,2
2009T1	198 953	150 120	187 216	145 280	212 295	289 287	195 014	231 714	333 771	424 348	288 048
%	1,3	5,2	-2,0	-0,3	0,1	0,1	3,6	0,5	-2,1	-1,1	0,0
2009T2	206 580	145 685	195 579	155 176	227 155	310 560	195 651	224 609	335 713	441 237	310 194
%	3,8	-3,0	4,5	6,8	7,0	7,4	0,3	-3,1	0,6	4,0	7,7
2009T3	205 827	146 822	198 242	159 159	230 418	323 785	205 394	231 819	336 291	473 939	328 054
%	-0,4	0,8	1,4	2,6	1,4	4,3	5,0	3,2	0,2	7,4	5,8
2009T4	213 143	141 223	203 888	158 992	229 940	338 304	208 420	245 333	355 944	494 092	342 231
%	3,6	-3,8	2,8	-0,1	-0,2	4,5	1,5	5,8	5,8	4,3	4,3
2010T1(P)	222 700	147 705	199 804	158 516	231 000	340 500	209 000	234 500	357 500	496 000	342 881
%	4,5	4,6	-2,0	-0,3	0,5	0,6	0,3	-4,4	0,4	0,4	0,2
2010T2(P)	224 200	147 455	201 404	157 216	233 000	342 500	210 972	239 000	358 000	488 000	340 490
%	0,7	-0,2	0,8	-0,8	0,9	0,6	0,9	1,9	0,1	-1,6	-0,7
2010T3(P)	225 600	150 680	200 404	159 416	235 000	343 870	212 000	240 000	358 600	484 000	340 160
%	0,6	2,2	-0,5	1,4	0,9	0,4	0,5	0,4	0,2	-0,8	-0,1
2010T4(P)	227 600	154 255	202 404	160 916	237 000	345 250	212 000	242 697	360 000	478 000	339 126
%	0,9	2,4	1,0	0,9	0,9	0,4	0,0	1,1	0,4	-1,2	-0,3
2011T1(P)	232 400	152 500	203 100	162 100	238 500	346 600	215 000	245 000	366 900	483 000	341 910
%	2,1	-1,1	0,3	0,7	0,6	0,4	1,4	0,9	1,9	1,0	0,8
2011T2(P)	234 600	153 200	204 300	162 700	239 500	348 700	219 000	248 000	371 000	490 000	346 180
%	0,9	0,5	0,6	0,4	0,4	0,6	1,9	1,2	1,1	1,4	1,2
2011T3(P)	235 900	153 900	205 600	163 300	240 500	350 000	220 772	249 000	375 000	495 000	348 561
%	0,6	0,5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8	0,4	1,1	1,0	0,7
2011T4(P)	237 100	154 400	207 000	163 900	241 500	351 000	221 000	249 688	376 600	500 000	350 133
%	0,5	0,3	0,7	0,4	0,4	0,3	0,1	0,3	0,4	1,0	0,5

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble
(P) : prévisions de la SCHL

décembre 2007 à octobre 2009 (c'est-à-dire entre le dernier mois précédent le ralentissement économique et le mois le plus récent pour lequel des données sont disponibles), il s'est accru de 2,6 %; et enfin, entre janvier 2009 et octobre 2009, il a progressé de 4,8 %. L'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada fait état de résultats similaires. Ces deux autres mesures de l'évolution du prix des habitations au Canada laissent clairement entendre que la volatilité du prix des habitations canadiennes a été bien moindre que ne le donne à penser la variation du prix MLS® moyen.

De plus, une analyse réalisée par le Fonds monétaire international (FMI) laisse entendre que les prix des habitations au Canada sont justifiés par l'évolution de facteurs fondamentaux à long terme. Selon le FMI, le marché de l'habitation canadien n'est pas surévalué. En avril 2008, le FMI publiait une étude examinant les prix des habitations dans 17 pays, laquelle concluait au contraire que le Canada faisait partie des deux seuls pays où ce prix était sous évalué (l'autre étant l'Autriche). Un rapport plus récent du FMI, publié en octobre 2009, confirme que, dans l'ensemble, les prix des habitations au Canada reflètent essentiellement des valeurs d'équilibre de long terme.

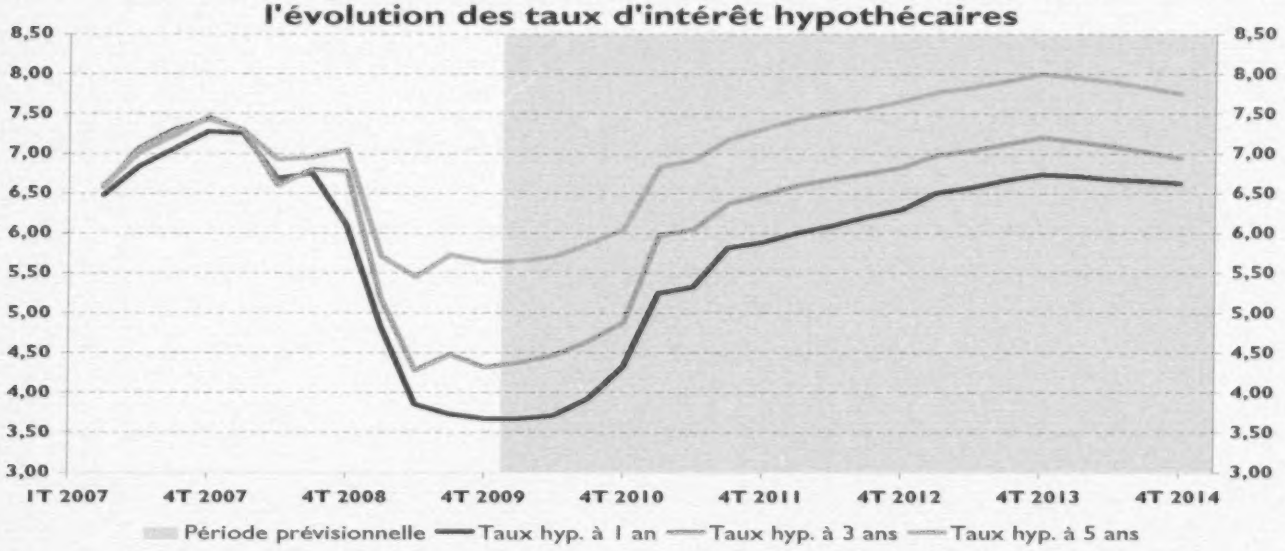
Perspectives

Après le rétablissement, en 2009, des prix des logements existants vendus par l'entremise du MLS®, nous nous attendons à ce que le prix MLS® moyen recule un tant soit peu pour se fixer à 339 126 $ d'ici le quatrième trimestre de 2010 – ce qui reflétera, entre autres, l'assouvissement de la demande refoulée. En outre, la demande qui sera devancée au deuxième trimestre de 2010 par la hausse attendue des taux hypothécaires devrait finir par se dissiper, ce qui modérera les ventes. Par ailleurs, la remontée du prix des habitations devrait entraîner une augmentation de l'offre de logements existants, ce qui favorisera encore davantage le retour d'un marché plus équilibré et d'un taux de croissance des prix correspondant plus à celui de l'inflation.

Les mesures annoncées récemment au sujet de l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement vont elles aussi ralentir le rythme des ventes de logements existants, surtout dans les marchés où les habitations sont chères, comme en Colombie-Britannique, en Ontario et en Alberta. Certains acheteurs pourraient choisir d'acquérir une habitation plus petite et moins coûteuse. Ces deux facteurs contribueront à modérer la progression globale des prix des habitations.

Nous tenons à souligner que ces perspectives relatives au prix des habitations reflètent une hausse des taux hypothécaires conforme à une révocation graduelle par la Banque du Canada de sa politique

Graphique 2 – Prévisions de la SCHL par rapport à l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires



Sources : SCHL et Statistique Canada

de stimulation financière (voir le graphique 2). On peut s'attendre à ce que le renchérissement du taux de l'argent freine la croissance des prix. Les prévisions d'une ascension plus lente des prix en 2010 supposent que les taux hypothécaires augmenteront durant la seconde moitié de cette année et que le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre. Si, contrairement aux prévisions, les taux devaient demeurer bas et les nouvelles inscriptions également, le marché pourrait rester résolument favorable aux vendeurs, avec pour conséquence que la progression du prix des habitations pourrait être plus marquée que prévu en 2010.

La SCHL continue à surveiller les tendances du marché de l'habitation et elle évalue les risques susceptibles d'influer sur le prix des habitations.

Colombie-Britannique

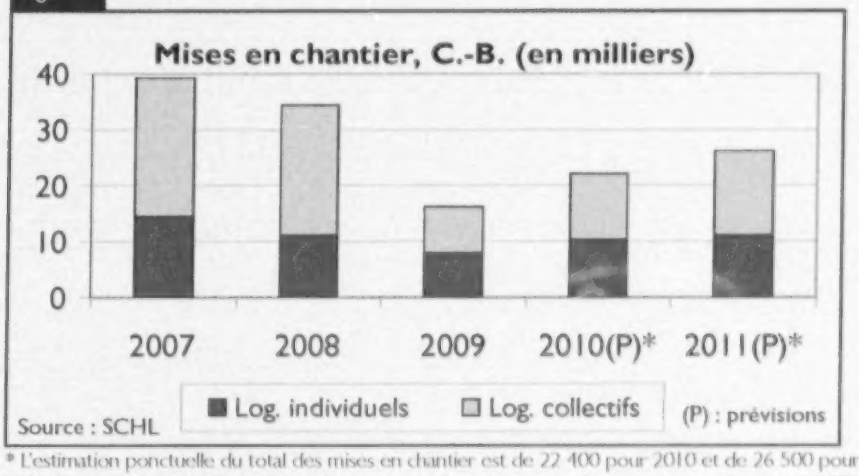
Aperçu

Dans la province, le marché de l'habitation sera caractérisé par un accroissement de l'offre et de la demande, cette dernière étant favorisée par une intensification de l'activité économique. Les constructeurs réagiront à la situation en accélérant leur cadence de production. En 2011, les mises en chantier d'habitations s'approcheront graduellement de leur moyenne des dix dernières années.

Les investissements dans le secteur résidentiel, dont les dépenses de rénovation, vont aussi augmenter. L'accroissement des dépenses de consommation et des investissements des entreprises sera le principal moteur de l'accélération de l'expansion économique. De plus, les bas taux d'intérêt favoriseront les investissements dans les machines et le matériel et stimuleront l'activité dans le secteur de l'habitation. Les dépenses dans le commerce de détail et le tourisme seront propulsées par les Jeux olympiques d'hiver 2010; selon les chiffres estimatifs de Central 1, les Jeux feront augmenter le taux de croissance économique de 0,8 point de pourcentage à Vancouver cette année. La reprise économique mondiale est de bon augure pour la Colombie-Britannique, car elle se traduira par une demande accrue dans les principaux secteurs d'exportation. La situation géographique de la province – orientée vers l'Asie-Pacifique – et ses ports en eau profonde favorisent le transport et l'envoi de marchandises. Selon les prévisions, l'économie de la province se développera de 2,7 % en 2010 et de 2,8 % en 2011.

À mesure que l'économie croîtra, le secteur de l'habitation devrait prendre de l'expansion. Sur le marché de l'existant, les ventes et les prix monteront en 2011, mais plus lentement qu'en 2010. Sur celui du neuf, 22 500 habitations seront mises en chantier cette année et 26 200 autres, l'an prochain.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 22 400 pour 2010 et de 26 500 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 20 200 et 24 500 pour 2010, et entre 22 800 et 29 200 pour 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles vont progresser. L'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) pourrait faire en sorte qu'une partie des mises en chantier prévues pour le deuxième semestre soient effectuées plus tôt durant l'année. On peut s'attendre à ce que 10 200 maisons individuelles soient commencées en 2010 et 11 100 autres, en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande croissante d'habitations, conjuguée à la diminution des stocks – déjà faibles – de logements collectifs neufs et existants, stimulera la production d'ensembles résidentiels. À mesure que la demande s'accélérera, les constructeurs procéderont graduellement à la mise en chantier d'immeubles qui formeront des complexes résidentiels. En 2011, le nombre de mises en chantier d'ensembles d'habitation de grande envergure devrait s'accroître.

Reventes : L'amélioration de la conjoncture de l'économie et du marché de l'emploi, conjuguée au niveau relativement bas des taux hypothécaires, fera monter les ventes de logements existants en 2010. Une bonne partie de la hausse sera observée au premier trimestre. On assistera au retour sur le marché des acheteurs qui avaient décidé de reporter leur projet d'acquisition d'un logement durant la période d'incertitude économique. En 2011, l'ascension graduelle des taux hypothécaires pourrait avoir un effet modérateur sur les ventes de logements existants.

Prix : Sur le marché des logements existants de la Colombie-Britannique, les prix ont fortement augmenté au deuxième semestre de 2009. Cette montée des prix ne devrait toutefois pas être soutenue en 2010, car l'offre se développera plus rapidement que les ventes. En 2011, la croissance des prix devrait être modérée.

Alberta

Aperçu

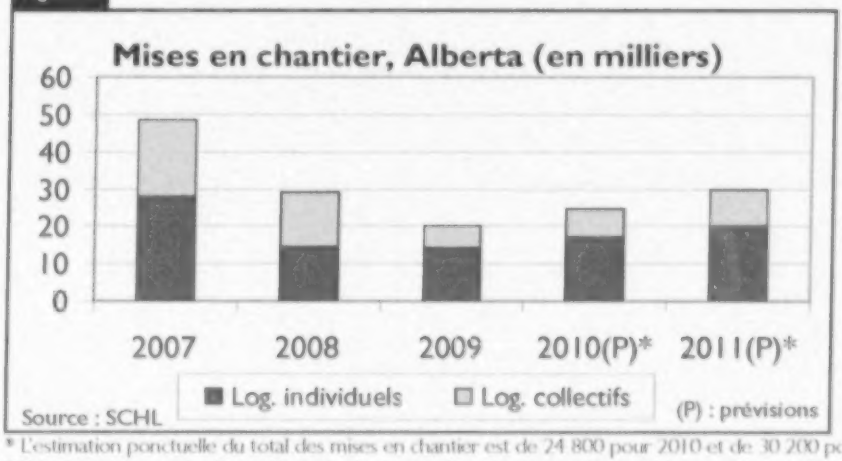
En Alberta, la croissance économique en 2010 et 2011 sera soutenue par l'augmentation des investissements dans le secteur des sables bitumineux. Le revirement des prix du pétrole en 2009 a suffi, à lui seul, pour faire redémarrer les travaux visant l'exploitation des sables bitumineux. Dans la province, 70 % des grands travaux sont liés à l'énergie, et ceux qui ont été mis en veilleuse dans le secteur des sables bitumineux représentent 76,5 milliards de dollars : il y a donc beaucoup de place à l'expansion des investissements dans l'énergie. En conséquence, l'économie de la province devrait progresser de 2,7 % en 2010 et de 3,4 % en 2011.

Le bilan migratoire continuera de stimuler la demande de logements en 2010, car l'amélioration de la conjoncture économique fera augmenter l'afflux de migrants. La migration internationale, qui a été tirée à la baisse par le recul du nombre de résidents non permanents, devrait cesser de ralentir cette année et se remettre à croître en 2011, ce qui contribuera à réduire les taux d'inoccupation des logements locatifs. En outre, l'Alberta continuera d'attirer des habitants d'autres provinces. Ces facteurs, conjugués à la hausse des prix de l'énergie, à l'amélioration du marché du travail et à la progression des revenus, donneront aux marchés de l'habitation l'impulsion dont ils ont besoin pour retrouver leur vitalité durant la période visée par les prévisions.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir diminué durant trois ans, les mises en chantier de maisons individuelles se sont ressaisies au deuxième semestre de 2009. Elles devraient poursuivre sur leur lancée cette année et l'an prochain. Les bas taux hypothécaires et la concurrence réduite livrée par le marché de la revente favoriseront la croissance des mises en chantier de maisons individuelles jusqu'à la fin de 2011. Leur nombre atteindra 17 000 cette année et 20 500 l'an prochain.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 24 800 pour 2010 et de 30 200 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 22 250 et 27 400 pour 2010, et entre 27 100 et 33 275 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Les stocks de logements collectifs achevés et inoccupés devraient diminuer graduellement en 2010. Après avoir ralenti durant deux années, les mises en chantier dans ce segment augmenteront : elles se chiffreront à 7 500 cette année et à 9 700 l'an prochain. Cependant, la production d'ensembles résidentiels sera limitée par l'inactivité observée dans le créneau des tours d'appartements en copropriété, jusqu'à ce qu'une partie des projets laissés de côté soient remis en branle et que les logements soient écoulés. L'accroissement des mises en chantier de logements collectifs sera attribuable à la hausse de la production de jumelés et de maisons en rangée.

Reventes : L'amélioration de l'abordabilité a stimulé la demande et fait diminuer le nombre d'inscriptions courantes, de sorte que la plupart des marchés ont cessé de favoriser les acheteurs pour devenir équilibrés. Le nombre annuel de ventes de propriétés résidentielles a progressé de 2,5 % en 2009 et s'est élevé à 57 786. L'an prochain, l'expansion de l'économie et du revenu rehaussera la demande de logements existants. Les ventes MLS® se chiffreront à 64 000 cette année. La tendance à la hausse se poursuivra en 2011, grâce à l'intensification de l'immigration, de la croissance économique et de la création d'emplois.

Prix : Après avoir diminué durant deux ans, le prix MLS® moyen progressera en 2010 et 2011 et atteindra respectivement 358 500 $ et 372 500 $. La hausse des taux hypothécaires attendue au deuxième semestre de 2010 refroidira la demande de logements existants, de sorte que la montée des prix aura ralenti d'ici la fin de 2011.

Saskatchewan

Aperçu

Le ralentissement des dépenses de consommation, l'affaiblissement des exportations et la baisse des prix des produits de base ont concouru à la contraction de l'économie de la province en 2009.

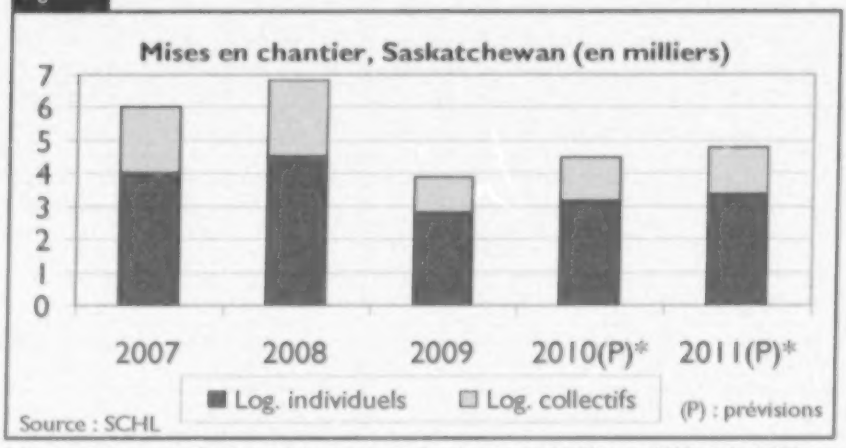
La reprise économique mondiale attendue durant la période visée par les prévisions devrait faire monter les prix des produits de base, les investissements, l'emploi et les exportations. La conjoncture du marché du travail s'améliorera au cours de cette période, ce qui favorisera un accroissement de l'activité sur le marché de l'habitation et une hausse des dépenses de consommation. L'économie provinciale devrait connaître une expansion de 2,8 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

La population de la Saskatchewan continuera de croître, à la faveur du bilan migratoire interprovincial et international. Le solde migratoire global fera augmenter le nombre d'habitants de plus de 10 000 durant chacune des deux années à l'étude, ce qui stimulera la demande de logements. Depuis 2007, la province a bénéficié d'un afflux de migrants, et la tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le ralentissement des mises en chantier au début de 2009 a réduit l'offre de maisons individuelles. Grâce à l'amélioration des ventes au deuxième semestre, les mises en chantier ont pu s'accroître. Ce regain se poursuivra cette année et l'an prochain : les constructeurs vont couler les fondations de 3 150 et de 3 375 maisons individuelles, respectivement.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 500 pour 2010 et de 4 800 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 4 000 et 5 000 pour 2010, et entre 4 250 et 5 325 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Le gonflement de l'offre, alimenté par les mises en chantier de l'année précédente, est un des facteurs qui a pesé sur la production en 2009. Les intervenants du marché ont réagi au déséquilibre entre l'offre et la demande en diminuant les mises en chantier. On estime que les stocks culmineront au début de 2010 et commenceront ensuite à se replier, ce qui favorisera alors les mises en chantier. Selon les prévisions, il y en aura 1 350 cette année. La construction continuera à s'améliorer en 2011, mais la production sera inférieure à celles observées en 2007 et 2008, qui avaient été fortes.

Reventes : Après avoir connu un lent début d'année en 2009 en raison du climat d'incertitude économique, les ventes de logements existants ont repris de la vigueur au deuxième semestre et ont terminé l'année en hausse par rapport à 2008. En 2009, 10 856 propriétés résidentielles ont changé de propriétaires dans la province; ce résultat est supérieur de 6,4 % à celui de l'année précédente. Le ralentissement de la progression du prix moyen et les bas taux hypothécaires continueront de soutenir l'expansion des reventes en 2010. Les transactions MLS® se chiffreront à 11 500 en 2010 et à 11 900 en 2011.

Prix : Après avoir atteint 32 % en 2007 et 29 % en 2008, le taux de croissance des prix est descendu sous la barre des 10 % en 2009. Ce recul est attribuable au fait que les marchés provinciaux, qui étaient très favorables aux vendeurs, sont devenus équilibrés. Même si le nombre d'inscriptions courantes diminue en regard des sommets sans précédent atteints au début de 2009, les acheteurs disposent encore d'un vaste choix, de sorte que la progression des prix continuera de se modérer. Le prix moyen s'établira à 239 000 $ en 2010, pour ensuite monter d'environ 4 % et se chiffrer à 248 000 $ en 2011, sous l'effet de l'amélioration de l'équilibre du marché.

Manitoba

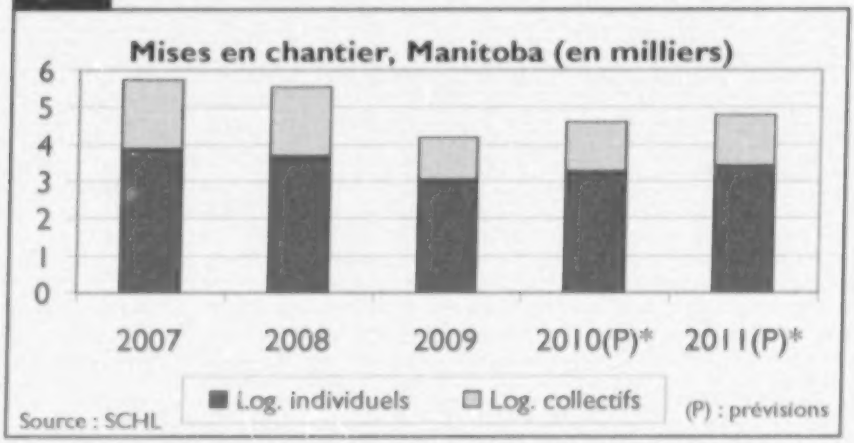
Aperçu

Après s'être contractée en 2009, l'économie du Manitoba devrait reprendre de la vigueur et croître de 2,3 % en 2010 puis de 2,7 % en 2011. Elle sera favorisée par la réalisation de plusieurs grands projets d'immobilisations un peu partout dans la province. Une bonne partie de ces travaux s'échelonneront sur plusieurs années et contribueront donc à l'activité économique globale pendant l'horizon prévisionnel et au delà.

La hausse généralisée des prix des métaux précieux et communs stimulera le secteur manitobain de l'exploitation minière. Plusieurs mines nouvelles ou récemment rouvertes seront en bonne posture pour profiter de la hausse des prix du zinc, du nickel et de l'or, lesquels sont tous supérieurs à ce qu'ils étaient il y a un an. On peut s'attendre à des volumes élevés de production et d'exportations en 2010 et 2011, grâce à l'accroissement de la demande mondiale et à l'exploitation à plein rendement de nouvelles sources.

L'arrivée de migrants dans la province continuera d'être le moteur de la croissance démographique. Le Manitoba en a accueilli un nombre net de 9 272 durant les trois premiers trimestres de 2009, principalement en provenance de l'étranger. Il s'est fixé comme objectif de recevoir 20 000 immigrants internationaux d'ici 2016. Durant la période visée par les prévisions, les mises en chantier d'habitations vont augmenter; elles seront stimulées par la formation de ménages découlant de l'expansion démographique. Quant à la demande de logements, elle sera soutenue par la progression de l'économie et l'importante création de ménages découlant des bilans migratoires élevés. Le nombre de mises en chantier d'habitations se situera donc à 4 600 en 2010 et à 4 800 en 2011.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 600 pour 2010 et de 4 800 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 4 100 et 5 100 pour 2010, et entre 4 300 et 5 300 pour 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2010, les mises en chantier de maisons individuelles vont progresser par suite du renforcement de la demande. Durant les quatre derniers mois de 2009, les ventes d'habitations ont considérablement augmenté, signe qu'un grand nombre de logements pourraient être mis en chantier au début de 2010. Selon les prévisions, 3 250 maisons individuelles seront commencées cette année et 3 400 autres, en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir ralenti en 2009, la construction d'ensembles résidentiels s'accélérera en 2010. Une bonne partie des unités mises en chantier seront toutefois destinées au marché locatif, où les taux d'inoccupation demeurent bas et stimulent la construction de logements locatifs. Il devrait y avoir 1 350 mises en chantier de logements collectifs en 2010 et 1 400 autres en 2011.

Reventes : Les ventes MLS® ont connu une forte remontée au deuxième semestre de 2009, car les acheteurs ont voulu profiter des bas taux hypothécaires et de l'abordabilité accrue des logements. On peut s'attendre à ce que les ventes MLS® demeurent nombreuses en 2010 et en 2011, années où elles se chiffreront respectivement à 13 500 et à 13 800. Les ventes ne connaîtront pas une croissance aussi forte qu'au deuxième semestre de 2009, mais elles augmenteront d'année en année et frôleront leurs niveaux de 2007 et 2008.

Prix : En 2010, l'ascension des prix MLS® ralentira puisque les inscriptions progresseront plus rapidement que les ventes. Elle demeurera modeste en 2011.

Ontario

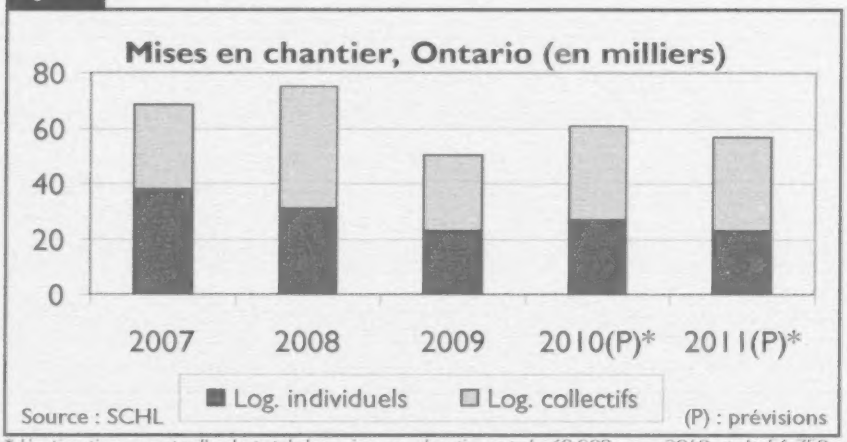
Aperçu

L'économie de l'Ontario retrouvera Au cours des prochaines années, la construction résidentielle augmentera en Ontario par rapport à son niveau actuel : les mises en chantier progresseront de près de 20 % en 2010 et se chiffreront à 60 900. Cette hausse survient après la baisse de près de 33 % enregistrée en 2009, qui avait fait descendre le nombre annuel de logements mis en chantier à 50 370. L'amélioration graduelle de l'économie provinciale, l'assainissement du marché financier et le repli des stocks de logements neufs soutiendront l'activité sur le marché de l'habitation. Cependant, la montée des taux d'intérêt et l'équilibre accru des marchés de la revente modéreront la construction résidentielle en 2011, malgré l'accélération de la croissance économique dans la province.

L'économie de l'Ontario se ressaisira graduellement en 2010, puis verra son expansion s'amplifier en 2011. L'économie provinciale croîtra de 2,4 % cette année et de 3,3 % en 2011. Une reprise économique durable en Ontario suppose une intensification de la demande de produits ontariens aux États-Unis, les exportations représentant une grande part (55 %) du PIB de la province. Les programmes de remise aux consommateurs offerts par les secteurs de l'automobile et de l'habitation aux États-Unis ont stimulé la demande de véhicules dans ce pays et contribué à stabiliser la production dans certains secteurs clés de l'Ontario liés à la fabrication de biens. Une reprise durable nécessite également une hausse des dépenses de consommation et des investissements dans la province.

Par ailleurs, il est possible que le projet de TVH ait pour effet d'inciter certains ménages à devancer leur achat pour effectuer celui-ci au début de l'année. Toutefois, l'entrée en vigueur cette taxe n'est qu'un des nombreux facteurs qui pourront influer sur le marché ontarien de la construction résidentielle en 2010. Ainsi, l'amélioration graduelle de l'économie jouera un rôle plus important à cet égard, en aidant à faire monter le total des mises en chantier d'habitations à environ de 60 700 en 2010.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 60 900 pour 2010 et de 56 750 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 51 000 et 69 000 pour 2010, et entre 51 000 et 75 000 pour 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles ont commencé à reprendre de la vigueur et continueront d'augmenter jusqu'au milieu de 2010. Leur nombre progressera d'environ 19,5 % et atteindra 27 050, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique et à la baisse des stocks. Sous l'effet de la hausse des prix des habitations et des mensualités hypothécaires, la demande de logements haut de gamme se refroidira au deuxième semestre de 2010 et en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2010, 33 650 logements collectifs seront commencés, soit 21 % de plus qu'en 2009. L'activité sera stimulée par la vigueur des segments des maisons en rangée et des appartements. Les appartements vendus sur plan n'ayant toujours pas été mis en chantier viendront également soutenir la construction de logements collectifs. La hausse des charges de remboursement hypothécaire favorisera en 2010 et 2011 la demande d'habitations collectives, généralement plus abordables que les maisons individuelles.

Reventes : Les ventes de logements existants en Ontario ont remonté en 2009 pour atteindre un niveau record au quatrième trimestre. Leur vitalité des derniers trimestres tient à la concrétisation de la demande accumulée en 2008 et au début de 2009. Elle s'explique également du fait que les ménages ont profité de taux hypothécaires exceptionnellement bas et de conditions abordables. Il est peu probable que l'activité demeure aussi élevée à long terme : lorsque les taux d'intérêt remonteront, son rythme descendra à un niveau qui cadre davantage avec l'évolution des facteurs économiques fondamentaux. On peut s'attendre à ce que les ventes MLS® ralentissent en 2010 et en 2011.

Prix : Après avoir avantagé les acheteurs au début de 2009, le marché de la revente s'est resserré en Ontario et est redevenu favorable aux vendeurs. Résultat : le prix de revente moyen a augmenté de façon constante dans la province en 2009. Cette poussée vers le haut ne sera toutefois pas aussi forte en 2010 et en 2011, car les ventes diminueront par rapport aux inscriptions.

Québec

Aperçu

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation au Québec cette année et l'an prochain. En 2010, le nombre de ventes de logements existants restera supérieur à 80 000, et plus de 43 000 habitations seront mises en chantier.

Vers la fin de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a fait sentir ses effets sur l'économie du Québec. Les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont réagi favorablement à la hausse de la demande mondiale. En 2010, une part de la croissance sera attribuable aux diverses mesures fiscales qui ont été prises, tandis qu'en 2011, la croissance provinciale sera également alimentée par le secteur privé.

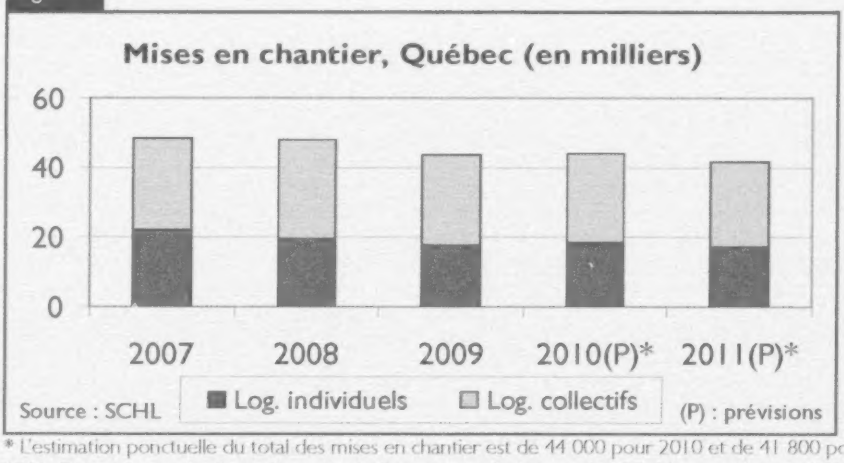
Selon les prévisions, l'économie du Québec connaîtra une croissance d'un peu plus de 2,1 % cette année et de 3,0 % l'an prochain.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire aura une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute beaucoup de ménages à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le segment des maisons individuelles profitera de l'amélioration de la conjoncture de l'économie et des marchés financiers ainsi que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, une partie de la demande croissante sera satisfaite par des logements moins coûteux, comme les habitations existantes et les logements collectifs (jumelés et maisons en rangée). On s'attend à ce qu'environ 18 350 maisons individuelles soient mises en chantier en 2010 et 17 350 autres en 2011.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 44 000 pour 2010 et de 41 800 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 40 500 et 46 500 pour 2010, et entre 37 000 et 45 300 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Du côté des ensembles résidentiels, l'activité sera limitée par deux facteurs : le niveau encore relativement élevé de l'offre et le ralentissement de la croissance de la tranche de population des 75 ans et plus, lequel modérera la demande de logements dans les résidences pour personnes âgées. En conséquence, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait descendre à 25 500 en 2010 et à 24 300 en 2011.

Reventes : Après une reprise vigoureuse en 2009, les ventes MLS® vont connaître une croissance modérée en 2010, par rapport au niveau record atteint au quatrième trimestre de 2009. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le Multiple Listing Service® (MLS®) enregistrera 81 250 ventes cette année et 80 000 autres en 2011.

Prix : Les ventes, dont le rythme demeure élevé même s'il décroît, et une offre limitée continueront d'exercer de légères pressions à la hausse sur le prix des logements existants au Québec. La croissance du marché de la revente ralentira toutefois, en raison de la détente du marché. La croissance du prix MLS® devrait atteindre 3,8 % en 2010 et 2,6 % en 2011.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Le ralentissement économique modéré qu'on a observé dans la province en 2009 a surtout résulté de la baisse des prix des produits de base, de la hausse du dollar canadien et de la diminution modérée des dépenses en immobilisations.

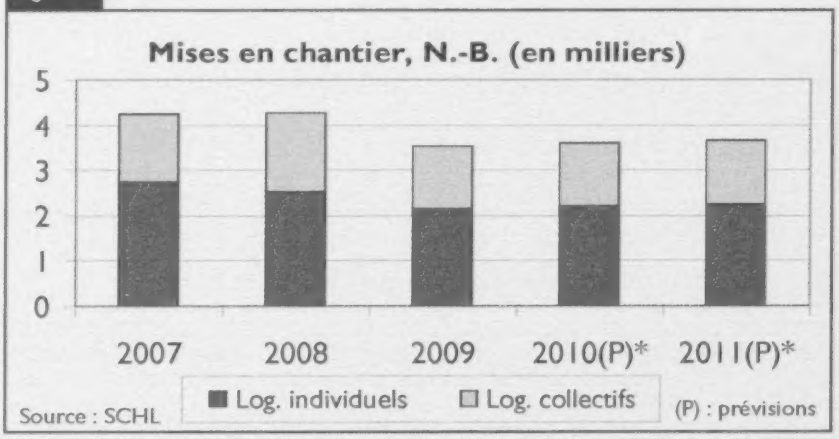
L'amélioration de la conjoncture économique mondiale aura un effet positif sur l'économie de la province et contribuera à la croissance de l'économie et de l'emploi cette année et l'an prochain. L'économie provinciale progressera de 1,2 % en 2010 et de 1,4 % en 2011.

Le développement économique du Nouveau-Brunswick sera également soutenu par une augmentation des dépenses provinciales et municipales dans les infrastructures. Il est également possible que plusieurs des nouveaux projets d'immobilisations annoncés au cours de la dernière année viennent eux aussi stimuler l'économie de la province. De plus, on s'attend à ce que les dépenses de consommation continuent de s'améliorer grâce à la reprise graduelle du marché du travail. L'amélioration progressive des fondements de l'économie favorisera un modeste accroissement de la demande de logements en 2010 et en 2011, années pendant lesquelles le nombre de mises en chantier s'élèvera respectivement à 3 590 et à 3 640.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Bien qu'on s'attende à ce que le bilan migratoire des grands centres urbains de la province reste positif, une éventuelle hausse de la demande de maisons individuelles ne pourrait être que modérée. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 200 en 2010 et à 2 225 en 2011.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 625 pour 2010 et de 3 725 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 250 et 3 850 pour 2010, et entre 3 275 et 3 975 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : On s'attend à une faible baisse des mises en chantier de logements collectifs à Saint John et à Fredericton cette année. À Moncton, la production d'appartements devrait s'accroître fortement en 2010 après avoir chuté d'une année à l'autre en 2009. En outre, les mises en chantier de jumelés, qui ont été plus nombreuses que celles d'appartements dans le Grand Moncton ces dernières années, devraient rester vigoureuses en 2010. On prévoit que les mises en chantier de logements collectifs dans l'ensemble de la province augmenteront cette année et l'an prochain : elles se chiffreront respectivement à 1 390 et à 1 415.

Reventes : Les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont contribué à stimuler les ventes de logements existants en 2009. Même si les taux hypothécaires demeureront bas en 2010, la demande ne devrait pas s'accroître beaucoup sur le marché de la revente. On s'attend à ce que les ventes MLS® connaissent une hausse modérée en 2010, pour se chiffrer à 7 175, puis à ce qu'elles montent à 7 350 en 2011.

Prix : Dans les centres urbains de la province, les nouvelles inscriptions ont touché des sommets inégalés, à la fin de 2009. Ce facteur pourrait contribuer à modérer la croissance des prix, qui devrait néanmoins rester positive cette année et l'an prochain.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

En Nouvelle-Écosse, l'activité économique a ralenti en 2009, mais on s'attend à ce qu'elle connaisse un rebond cette année et l'an prochain. La croissance du PIB devrait atteindre 1,5 % en 2010 et 1,7 % en 2011.

La baisse du prix des produits de base et l'augmentation de la valeur du dollar ont nui aux exportateurs et au secteur de la fabrication. En 2010, la croissance dépendra une fois de plus des travaux réalisés dans le secteur de l'énergie et d'autres investissements non résidentiels.

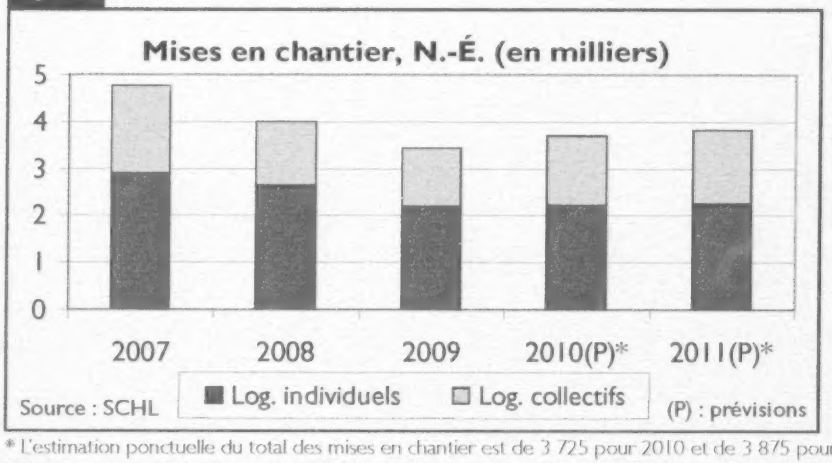
La croissance économique continuera de s'améliorer en 2010 et en 2011, à mesure que les projets d'investissements liés au secteur de l'énergie passeront à l'étape de la construction. L'amélioration de la conjoncture économique se traduira par un accroissement des mises en chantier d'habitations, qui se chiffreront à 3 690 en 2010 et à 3 810 en 2011.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées au premier semestre de 2009, mais elles se sont stabilisées durant l'été et ont commencé à montrer des signes de croissance. Elles monteront en 2010 et en 2011, pour atteindre vraisemblablement 2 230 cette année et 2 600 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité a été faible dans le segment des ensembles résidentiels en 2008 et au premier semestre de 2009. Les mises en chantier de logements collectifs se sont améliorées pendant la deuxième moitié de l'année, principalement celles d'appartements à Halifax. En 2010, les mises en chantier de logements collectifs progresseront à mesure que l'activité économique continuera de s'intensifier : on s'attend à ce qu'elles bondissent d'environ 20,0 % et se chiffrent à 1 460 cette année, grâce à la demande accrue de jumelés et de maisons en rangée et à l'accélération de la construction d'appartements. En 2011, leur nombre devrait augmenter de 3,3 % et atteindre 1 550.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 725 pour 2010 et de 3 875 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 275 et 3 975 pour 2010, et entre 3 375 et 4 125 pour 2011.

Reventes : Les ventes de logements existants en Nouvelle-Écosse ont commencé à accuser de fortes diminutions à la fin de 2008. Elles continué à baisser au premier semestre de 2009 et ont ensuite vu leur rythme de décroissance ralentir durant l'été et l'automne. Les ventes MLS® poursuivront leur remontée cette année; leur nombre s'élèvera à 10 200 en 2010 puis à 10 400 en 2011.

Prix : Malgré le repli des ventes observé en 2008 et en 2009, le prix moyen des logements existants a continué de progresser. Il s'est vendu une plus forte proportion d'habitations de prix supérieur à la moyenne que durant les dernières années, ce qui a alimenté la croissance globale des prix dans la province. Selon les prévisions, les prix moyens ralentiront leur progression en 2010 et en 2011, au fur et à mesure que les nouvelles inscriptions gagneront du terrain par rapport aux ventes.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

On prévoit que l'économie provinciale se renforcera. La croissance de l'économie provinciale se chiffrera successivement à 1,3 % et à 1,5 %, en 2010 et en 2011. L'expansion économique sera stimulée par les dépenses d'immobilisations et une reprise de l'économie mondiale.

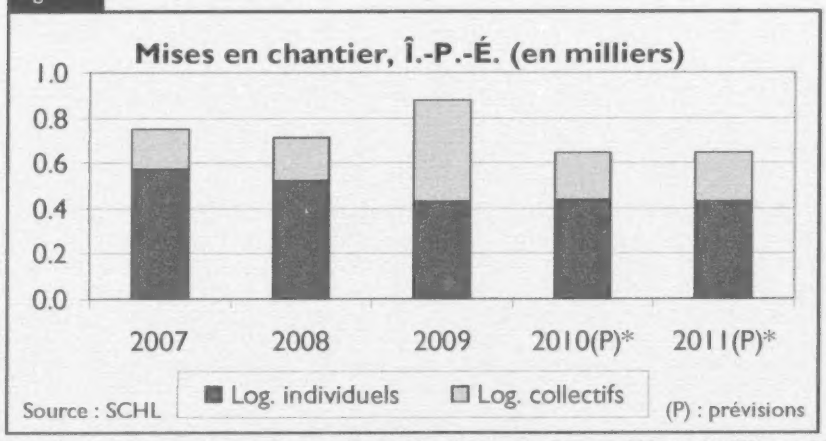
À l'Île-du-Prince-Édouard, les dépenses de consommation se sont quelque peu accrues en regard de 2008, résultat d'une tendance à la reprise des ventes d'automobiles. L'évolution positive de la situation sur le marché du travail et la progression du revenu du travail contribuent aussi à l'amélioration des perspectives pour 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir beaucoup diminué l'an dernier, la construction de maisons individuelles reprendra de la vigueur en 2010. Cependant, elle restera nettement inférieure à ses niveaux des années passées. L'afflux de migrants continuera d'avoir un effet stimulant, tout comme le niveau quasi record de l'emploi. Selon les prévisions actuelles, 435 maisons individuelles seront mises en chantier en 2010 et 430 autres, en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des ensembles résidentiels, les mises en chantier vont régresser après avoir frôlé des sommets l'an dernier. Le gros de la baisse sera attribuable à la faible production d'appartements, car les taux d'inoccupation ont grimpé à Charlottetown, et des ensembles mis en chantier à la fin 2009 viendront faire grossir l'offre. En conséquence, on peut s'attendre à voir le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendre à 210 cette année, puis monter à 215 l'an prochain.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 650 pour 2010 et de 675 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 575 et 700 pour 2010, et entre 625 et 725 pour 2011.

Reventes : Sur le marché des logements existants de la province, l'activité diminue depuis qu'elle a culminé en 2007, mais elle s'est stabilisée récemment à un peu plus de 1 400 transactions, un niveau plus susceptible de se maintenir. Le nombre de reventes devrait s'accroître légèrement en 2010 et en 2011. Grâce à la vigueur de l'emploi et au caractère favorable des facteurs démographiques, les ventes MLS® augmenteront quelque peu : elles se chiffreront à 1 425 cette année et à 1 450 l'an prochain.

Prix : La croissance du prix MLS® moyen ralentira en 2010 et en 2011, au fur et à mesure que l'offre de logements existants s'accroîtra par rapport aux ventes.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La reprise économique globale favorisera une augmentation des prix des produits de base et alimentera la croissance économique en 2010, au fur et à mesure que la production continuera de se stabiliser ou d'augmenter dans les secteurs des mines et de l'énergie. En conséquence, on prévoit que la croissance du PIB se raffermira et qu'elle s'élèvera à 2,2 % en 2010 et à 3,0 % en 2011.

Grâce aux projets d'immobilisations et aux dépenses continues dans les infrastructures, le niveau de l'emploi s'améliorera à Terre-Neuve-et-Labrador.

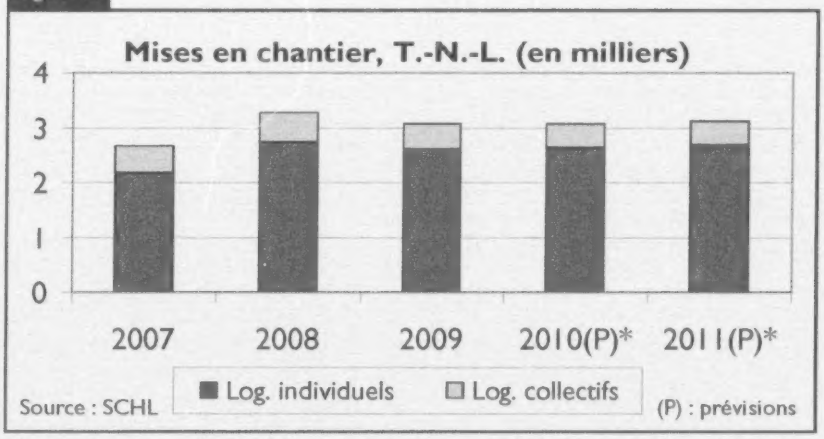
La forte hausse du revenu du travail a fait du bien aux ventes de détail l'an dernier. On prévoit que les dépenses de consommation continueront d'augmenter, grâce à la croissance de nouveau positive du marché du travail attendue cette année et l'an prochain.

Les secteurs des mines et de l'énergie stimuleront encore l'expansion de l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador en 2010. Une autre source de croissance pendant les deux années à l'étude sera l'important programme de dépenses en infrastructures annoncé par la Province. Les attentes sont élevées pour la fin de la période visée par les prévisions, car un certain nombre de projets dans le domaine des ressources naturelles pourraient donner une impulsion supplémentaire au développement économique.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'incertitude économique a quelque peu nui à la croissance des mises en chantier de maisons individuelles en 2009. Cependant, celles-ci devraient s'améliorer en 2010 et en 2011, surtout dans la région de St. John's. L'amélioration du marché du travail, les bas taux hypothécaires et la croissance démographique constante constitueront une conjoncture qui soutiendra le marché des maisons individuelles dans la province. On s'attend à ce que les mises en chantier dans ce segment se chiffrent à 2 635 en 2010 et à 2 675 en 2011.

Figure 10



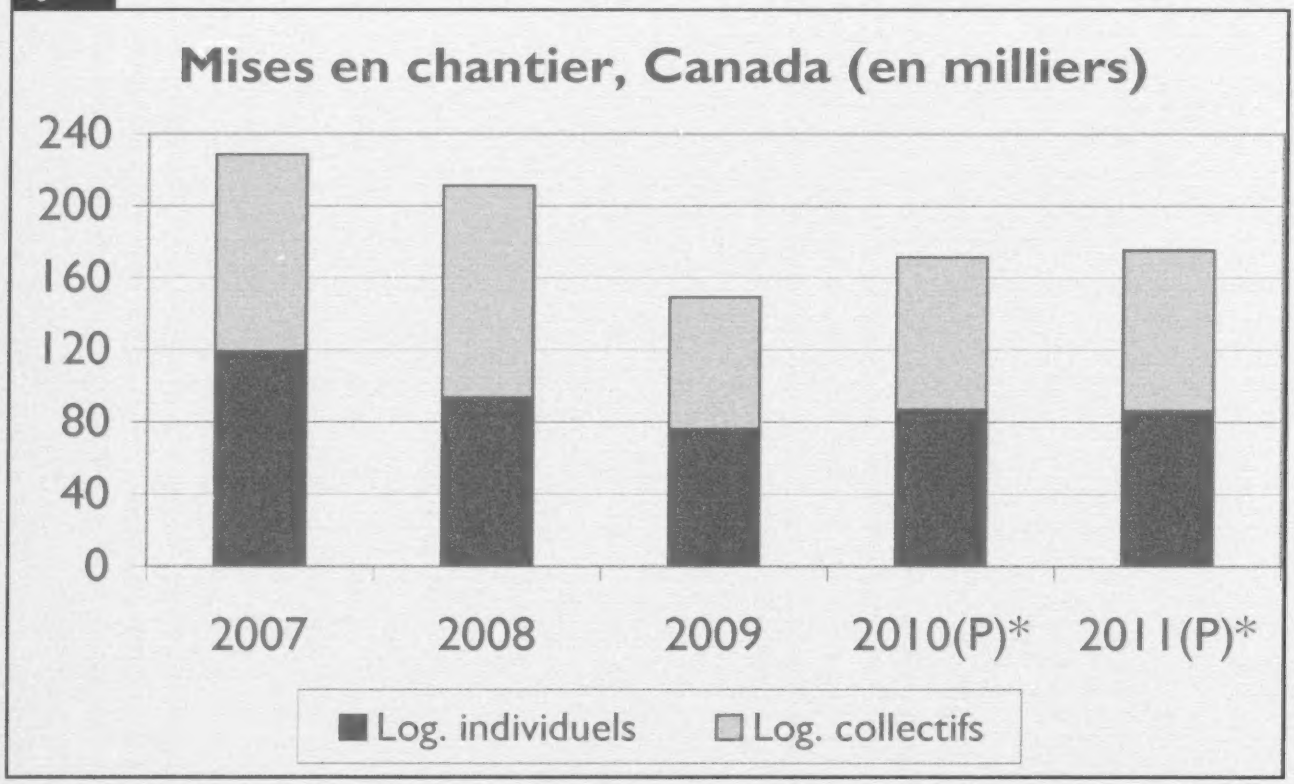
* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 125 pour 2010 et de 3 200 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 900 et 3 275 pour 2010, et entre 2 725 et 3 375 pour 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre annuel de mises en chantier de logements collectifs restera stable en 2010 et 2011 : il sera d'environ 440. Vu l'augmentation des coûts de construction et des délais d'achèvement, les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol resteront peu nombreuses, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La production de copropriétés continuera d'être stimulée par la demande provenant des ménages de petite taille et des personnes d'âge mûr, et on s'attend à voir s'accroître la construction de copropriétés de moins de 350 000 $ au cours des prochaines années. La progression du revenu et la faiblesse des taux hypothécaires attiseront la demande de maisons jumelées ou en rangée neuves chez les accédants à la propriété.

Reventes : Au fur et à mesure que le volume des stocks se stabilisera, la faiblesse des taux hypothécaires et l'amélioration de la conjoncture économique favoriseront de modestes accroissements des ventes MLS®, qui se chiffreront à 4 500 cette année et à 4 550 l'an prochain.

Prix : Une légère baisse de la demande de logements existants et la stabilité de l'offre dans la province se traduiront par une croissance plus modérée du prix MLS® moyen durant la période visée par les prévisions.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 172 350 pour 2010 et de 176 400 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 152 000 et 189 300 pour 2010, et entre 156 400 et 205 600 pour 2011.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 261**	**3 057**	**3 075**	**3 120**	**3 300**	**3 040**	**2 930**	**3 040**
%	-13,0	-10,6	18,6	23,1	-6,3	0,6	1,5	-5,7	-7,9	-3,6	3,8
Î.-P.-É.	**862**	**738**	**750**	**712**	**877**	**645**	**645**	**715**	**850**	**500**	**515**
%	-6,2	-14,4	1,6	-5,1	23,2	-26,5	0,0	-40,4	18,9	-41,2	3,0
N.-É.	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**3 982**	**3 438**	**3 690**	**3 810**	**3 575**	**3 765**	**3 750**	**3 675**
%	1,2	2,5	-3,0	-16,2	-13,7	7,3	3,2	15,3	5,3	-0,4	-2,0
N.-B.	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 274**	**3 521**	**3 590**	**3 640**	**3 675**	**3 750**	**3 425**	**3 510**
%	0,3	3,2	3,8	0,8	-17,6	2,0	1,4	2,1	2,0	-8,7	2,5
QC	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 901**	**43 403**	**43 850**	**41 650**	**45 850**	**44 250**	**42 950**	**42 450**
%	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	1,0	-5,0	-0,1	-3,5	-2,9	-1,2
ONT.	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**75 076**	**50 370**	**60 700**	**56 550**	**58 300**	**62 800**	**59 900**	**61 800**
%	-7,4	-6,8	-7,2	10,2	-32,9	20,5	-6,8	2,1	7,7	-4,6	3,2
MAN.	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 537**	**4 174**	**4 600**	**4 800**	**4 350**	**4 600**	**4 700**	**4 750**
%	6,6	6,3	14,1	-3,5	-24,6	10,2	4,3	11,5	5,7	2,2	1,1
SASK.	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 828**	**3 866**	**4 500**	**4 800**	**4 600**	**4 400**	**4 300**	**4 700**
%	-9,1	8,1	61,7	13,7	-43,4	16,4	6,7	-8,0	-4,3	-2,3	9,3
ALB.	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 164**	**20 298**	**24 500**	**29 900**	**24 800**	**24 300**	**24 200**	**24 700**
%	12,6	19,9	-1,3	-39,7	-30,4	20,7	22,0	-8,1	-2,0	-0,4	2,1
C.-B.	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 321**	**16 077**	**22 050**	**26 200**	**22 100**	**21 300**	**21 800**	**23 000**
%	5,3	5,1	7,6	-12,4	-53,2	37,2	18,8	6,8	-3,6	2,3	5,5
Canada*	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**149 081**	**171 250**	**175 150**	**171 265**	**173 055**	**168 455**	**172 140**
%	-3,4	0,8	0,4	-7,6	-29,4	14,9	2,3	0,2	1,0	-2,7	2,2

Source : SCHL.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 172 300 en 2010 et 176 400 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 152 000 et 189 300 pour 2010 et entre 156 400 et 205 600 pour 2011..

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 725**	**2 606**	**2 635**	**2 675**	**2 700**	**2 650**	**2 600**	**2 600**
%	-10,0	-7,0	17,2	24,8	-4,4	1,1	1,5	0,0	-1,9	-1,9	0,0
Î.-P.-É.	**634**	**512**	**573**	**521**	**430**	**435**	**430**	**500**	**450**	**400**	**390**
%	-7,0	-19,2	11,9	-9,1	-17,5	1,2	-1,1	0,0	-10,0	-11,1	-2,5
N.-É.	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 636**	**2 193**	**2 230**	**2 260**	**2 350**	**2 300**	**2 100**	**2 175**
%	-8,0	-8,4	4,7	-8,7	-16,8	1,7	1,3	2,2	-2,1	-8,7	3,6
N.-B.	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 519**	**2 154**	**2 200**	**2 225**	**2 425**	**2 300**	**2 025**	**2 050**
%	-10,3	-8,3	11,8	-7,8	-14,5	2,1	1,1	10,2	-5,2	-12,0	1,2
QC	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 778**	**17 535**	**18 350**	**17 350**	**19 600**	**18 500**	**17 700**	**17 700**
%	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	4,6	-5,4	2,1	-5,6	-4,3	0,0
ONT.	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 108**	**22 634**	**27 050**	**22 850**	**28 800**	**30 800**	**24 800**	**23 800**
%	-14,8	-8,1	-1,0	-17,9	-27,2	19,5	-15,5	2,5	6,9	-19,5	-4,0
MAN.	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 690**	**3 042**	**3 250**	**3 400**	**3 150**	**3 250**	**3 250**	**3 350**
%	6,5	-4,2	8,6	-4,3	-17,6	6,8	4,6	1,6	3,2	0,0	3,1
SASK.	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 518**	**2 829**	**3 150**	**3 375**	**3 200**	**3 100**	**3 000**	**3 300**
%	10,6	10,9	49,4	12,5	-37,4	11,3	7,1	-8,6	-3,1	-3,2	10,0
ALB.	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 716**	**14 344**	**17 000**	**20 300**	**17 500**	**17 000**	**16 500**	**17 000**
%	18,7	19,3	-11,7	-47,6	-2,5	18,5	19,4	-7,4	-2,9	-2,9	3,0
C.-B.	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**10 991**	**7 892**	**10 150**	**11 000**	**10 900**	**10 300**	**9 800**	**9 600**
%	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-28,2	28,6	8,4	-5,2	-5,5	-4,9	-2,0
Canada*	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**93 202**	**75 659**	**86 450**	**85 850**	**91 125**	**90 650**	**82 175**	**81 965**
%	-6,7	0,7	-2,0	-21,6	-18,8	14,3	-0,7	-1,0	-0,5	-9,3	-0,3

Source : SCHL.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 87 150 en 2010 et 86 600 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 77 800 et 96 150 pour 2010 et entre 76 500 et 101 250 pour 2011.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**493**	**370**	**465**	**536**	**451**	**440**	**445**	**600**	**390**	**330**	**440**
%	-23,1	-24,9	25,7	15,3	-15,9	-2,4	1,1	-25,0	-35,0	-15,4	33,3
Î.-P.-É.	**228**	**226**	**177**	**191**	**447**	**210**	**215**	**215**	**400**	**100**	**125**
%	-3,8	-0,9	-21,7	7,9	134,0	-53,0	2,4	-69,3	86,0	-75,0	25,0
N.-É.	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 346**	**1 245**	**1 460**	**1 550**	**1 225**	**1 465**	**1 650**	**1 500**
%	22,0	21,2	-12,9	-27,8	-7,5	17,3	6,2	53,1	19,6	12,6	-9,1
N.-B.	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 755**	**1 367**	**1 390**	**1 415**	**1 250**	**1 450**	**1 400**	**1 460**
%	32,4	26,7	-8,0	16,3	-22,1	1,7	1,8	-10,7	16,0	-3,4	4,3
QC	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 123**	**25 868**	**25 500**	**24 300**	**26 250**	**25 750**	**25 250**	**24 750**
%	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-8,0	-1,4	-4,7	-1,7	-1,9	-1,9	-2,0
ONT.	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**43 968**	**27 736**	**33 650**	**33 700**	**29 500**	**32 000**	**35 100**	**38 000**
%	2,6	-5,4	-13,9	45,5	-36,9	21,3	0,1	1,7	8,5	9,7	8,3
MAN.	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 847**	**1 132**	**1 350**	**1 400**	**1 200**	**1 350**	**1 450**	**1 400**
%	6,9	44,4	27,4	-1,8	-38,7	19,3	3,7	50,0	12,5	7,4	-3,4
SASK.	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 310**	**1 037**	**1 350**	**1 425**	**1 400**	**1 300**	**1 300**	**1 400**
%	-36,3	1,4	94,0	16,1	-55,1	30,2	5,6	-6,7	-7,1	0,0	7,7
ALB.	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**14 448**	**5 954**	**7 500**	**9 600**	**7 300**	**7 300**	**7 700**	**7 700**
%	2,8	20,9	18,1	-28,6	-58,8	26,0	28,0	-9,9	0,0	5,5	0,0
C.-B.	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**23 330**	**8 185**	**11 900**	**15 200**	**11 200**	**11 000**	**12 000**	**13 400**
%	11,0	0,3	17,7	-5,6	-64,9	45,4	27,7	21,7	-1,8	9,1	11,7
Canada*	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 854**	**73 422**	**84 800**	**89 300**	**80 140**	**82 405**	**86 280**	**90 175**
%	0,7	1,0	3,2	7,7	-37,7	15,5	5,3	1,4	2,8	4,7	4,5

Source : SCHL.

(P) : prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 85 200 en 2010 et 89 800 en 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 74 200 et 93 150 pour 2010 et entre 79 900 et 104 350 pour 2011.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	Jumelés	151	122	133	169	55	65	65
	En rangée	31	39	72	108	92	75	55
	Appartements	311	209	260	259	304	300	325
	Total	493	370	465	536	451	440	445
Î.-P.-É.	Jumelés	111	62	100	59	56	50	50
	En rangée	75	13	23	54	68	60	65
	Appartements	42	151	54	78	323	100	100
	Total	228	226	177	191	447	210	215
N.-É.	Jumelés	301	353	333	328	274	275	275
	En rangée	265	255	221	219	187	235	250
	Appartements	1 199	1 531	1 309	799	784	950	1 025
	Total	1 765	2 139	1 863	1 346	1 245	1 460	1 550
N.-B.	Jumelés	391	482	530	584	449	465	475
	En rangée	203	275	195	235	220	200	200
	Appartements	700	883	784	936	698	725	740
	Total	1 294	1 640	1 509	1 755	1 367	1 390	1 415
QC	Jumelés	2 678	2 599	2 750	3 491	3 438	3 600	3 450
	En rangée	1 074	1 343	1 934	1 918	1 633	1 650	1 600
	Appartements	23 228	22 018	21 692	22 714	20 797	20 250	19 250
	Total	26 980	25 960	26 376	28 123	25 868	25 500	24 300
ONT.	Jumelés	4 673	4 393	4 284	3 415	3 007	3 440	3 190
	En rangée	12 537	11 046	11 255	11 212	7 121	8 640	8 800
	Appartements	19 903	19 669	14 674	29 341	17 608	21 570	21 710
	Total	37 113	35 108	30 213	43 968	27 736	33 650	33 700
MAN.	Jumelés	133	178	175	168	191	156	163
	En rangée	161	158	198	480	307	299	312
	Appartements	728	1 140	1 508	1 199	634	895	925
	Total	1 022	1 476	1 881	1 847	1 132	1 350	1 400
SASK.	Jumelés	236	123	317	251	138	144	177
	En rangée	378	423	831	506	350	450	432
	Appartements	398	480	842	1 553	549	756	816
	Total	1 012	1 026	1 990	2 310	1 037	1 350	1 425
ALB.	Jumelés	3 012	3 807	3 699	2 125	2 267	2 134	2 316
	En rangée	2 951	2 935	4 377	2 210	1 654	1 812	1 963
	Appartements	8 200	10 385	12 155	10 113	2 033	3 554	5 321
	Total	14 163	17 127	20 231	14 448	5 954	7 500	9 600
C.-B.	Jumelés	1 791	2 239	2 111	2 061	1 239	1 700	2 100
	En rangée	4 459	4 476	4 175	3 926	2 276	3 000	3 300
	Appartements	14 698	14 295	18 435	17 343	4 670	7 200	9 800
	Total	20 948	21 010	24 721	23 330	8 185	11 900	15 200
Canada*	Jumelés	13 477	14 358	14 432	12 651	11 114	12 079	12 311
	En rangée	22 134	20 963	23 281	20 868	13 908	16 421	16 977
	Appartements	69 407	70 761	71 713	84 335	48 400	56 300	60 012
	Total	105 018	106 082	109 426	117 854	73 422	84 800	89 300

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 695**	**4 416**	**4 500**	**4 550**	**4 650**	**4 500**	**4 400**	**4 450**
%	-1,7	10,2	26,4	5,0	-5,9	1,9	1,1	-3,8	-3,2	-2,2	1,1
Î.-P.-É.	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 413**	**1 404**	**1 425**	**1 450**	**1 475**	**1 400**	**1 375**	**1 450**
%	-3,4	3,0	18,6	-20,1	-0,6	1,5	1,8	3,6	-5,1	-1,8	5,5
N.-É.	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**10 869**	**10 021**	**10 200**	**10 400**	**10 600**	**10 200**	**9 800**	**10 200**
%	23,2	-2,3	10,8	-8,3	-7,8	1,8	2,0	-3,2	-3,8	-3,9	4,1
N.-B.	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 555**	**7 003**	**7 175**	**7 350**	**7 100**	**7 400**	**7 000**	**7 200**
%	14,3	4,2	14,5	-7,4	-7,3	2,5	2,4	-3,8	4,2	-5,4	2,9
QC	**70 385**	**71 622**	**80 649**	**76 762**	**79 290**	**81 250**	**80 000**	**88 000**	**79 000**	**79 000**	**79 000**
%	3,1	1,8	12,6	-4,8	3,3	2,5	-1,5	-2,6	-10,2	0,0	0,0
ONT.	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**181 001**	**195 840**	**200 600**	**185 000**	**210 000**	**208 500**	**193 000**	**191 000**
%	-0,1	-1,1	9,5	-15,2	8,2	2,4	-7,8	-10,3	-0,7	-7,4	-1,0
MAN.	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 525**	**13 086**	**13 500**	**13 800**	**13 200**	**14 000**	**13 600**	**13 200**
%	5,5	2,0	7,0	-2,9	-3,2	3,2	2,2	-4,2	6,1	-2,9	-2,9
SASK.	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**10 194**	**10 856**	**11 500**	**11 900**	**11 600**	**12 400**	**10 800**	**11 200**
%	1,7	10,0	31,9	-15,4	6,5	5,9	3,5	-0,8	6,9	-12,9	3,7
ALB.	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**56 399**	**57 786**	**64 000**	**66 500**	**66 000**	**65 200**	**62 800**	**62 000**
%	14,6	12,9	-3,9	-21,0	2,5	10,8	3,9	1,7	-1,2	-3,7	-1,3
C.-B.	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**68 923**	**85 028**	**92 500**	**89 000**	**105 000**	**92 000**	**88 000**	**85 000**
%	10,3	-9,1	6,3	-33,0	23,4	8,8	-3,8	-6,1	-12,4	-4,3	-3,4
Canada*	**483 218**	**482 582**	**520 503**	**431 336**	**464 730**	**486 700**	**469 950**	**517 625**	**494 600**	**469 775**	**464 700**
%	5,2	-0,1	7,9	-17,1	7,7	4,7	-3,4	-6,2	-4,4	-5,0	-1,1

Source : SCHL.
(P) : prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments; ne comprend pas les territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 490 900 pour 2010 et de 474 400 pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 455 350 et 509 900 pour 2010, et entre 426 300 et 494 600 pour 2011.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants

(nombre et variation en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)	2010T(P)
T.-N.-L.	141 167	139 542	149 258	178 477	206 374	225 000	235 000	222 700	224 200	225 600	227 600
%	7,4	-1,2	7,0	19,6	15,6	9,0	4,4	4,5	0,7	0,6	0,9
Î.-P.-É.	117 237	125 430	133 457	139 944	146 044	150 000	153 500	147 705	147 455	150 680	154 255
%	5,8	7,0	6,4	4,9	4,4	2,7	2,3	4,6	-0,2	2,2	2,4
N.-É.	159 221	168 614	180 989	189 932	196 690	201 000	205 000	199 804	201 404	200 404	202 404
%	9,0	5,9	7,3	4,9	3,6	2,2	2,0	-2,0	0,8	-0,5	1,0
N.-B.	120 641	126 864	136 603	145 762	154 906	159 000	163 000	158 516	157 216	159 416	160 916
%	6,8	5,2	7,7	6,7	6,3	2,6	2,5	-0,3	-0,8	1,4	0,9
QC	184 492	195 171	207 530	215 307	225 412	233 900	240 000	231 000	233 000	235 000	237 000
%	7,4	5,8	6,3	3,7	4,7	3,8	2,6	0,5	0,9	0,9	0,9
ONT.	262 949	278 364	299 544	302 354	318 366	343 000	349 100	340 500	342 500	343 870	345 250
%	7,2	5,9	7,6	0,9	5,3	7,7	1,8	0,6	0,6	0,4	0,4
MAN.	133 854	150 229	169 189	190 296	201 343	211 000	219 000	209 000	210 972	212 000	212 000
%	12,3	12,2	12,6	12,5	5,8	4,8	3,8	0,3	0,9	0,5	0,0
SASK.	122 765	132 078	174 405	224 592	233 695	239 000	248 000	234 500	239 000	240 000	242 697
%	10,8	7,6	32,0	28,8	4,1	2,3	3,8	-4,4	1,9	0,4	1,1
ALB.	218 266	285 383	356 235	352 857	341 201	358 500	372 500	357 500	358 000	358 600	360 000
%	12,1	30,7	24,8	-0,9	-3,3	5,1	3,9	0,4	0,1	0,2	0,4
C.-B.	332 224	390 963	439 119	454 599	465 725	487 000	492 100	496 000	488 000	484 000	478 000
%	14,9	17,7	12,3	3,5	2,4	4,6	1,0	0,4	-1,6	-0,8	-1,2
Canada*	249 241	277 267	307 137	304 986	320 362	340 700	346 700	342 881	340 490	340 160	339 126
%	10,0	11,2	10,8	-0,7	5,0	6,3	1,8	0,2	-0,7	-0,1	-0,3

Source : SCHL

(P) : prévisions

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 341 222 $ pour 2010 et de 347 137 $ pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 335 100 $ et 346 300 $ pour 2010, et entre 338 700 $ et 362 500 $ pour 2011.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	-0,1	0,7	0,6	1,5	-2,4	1,3	1,5
Î.-P.-É.	1,9	0,6	1,0	1,3	-1,0	0,8	1,1
N.-É.	0,2	-0,3	1,3	1,3	-0,1	1,0	1,2
N.-B.	0,1	1,4	2,1	0,9	0,1	0,8	1,0
QC	1,0	1,3	2,3	0,8	-1,0	0,9	1,8
ONT.	1,3	1,5	1,6	1,4	-2,4	0,6	1,7
MAN.	0,6	1,2	1,6	1,7	0,0	0,3	1,2
SASK.	0,8	1,7	2,1	2,2	1,5	0,8	1,4
ALB.	1,5	4,8	4,7	2,8	-1,3	1,2	2,0
C.-B.	3,3	3,1	3,2	2,1	-2,4	1,5	2,4
Canada*	1,4	1,9	2,3	1,5	-1,6	0,9	1,8

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 0,9 % pour 2010 et 1,8 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -0,1 % et 1,7 % pour 2010 et entre 1,0 % et 2,3 % pour 2011.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	15,2	14,8	13,6	13,2	15,4	15,1	14,6
Î.-P.-É.	10,8	11,0	10,3	10,8	12,0	12,0	11,6
N.-É.	8,4	7,9	8,0	7,7	9,2	9,2	9,0
N.-B.	9,7	8,8	7,5	8,6	8,9	8,9	8,6
QC	8,3	8,0	7,2	7,2	8,5	7,8	7,4
ONT.	6,6	6,3	6,4	6,5	9,0	9,5	9,3
MAN.	4,8	4,3	4,4	4,2	5,2	5,8	5,6
SASK.	5,1	4,7	4,2	4,1	4,8	4,9	4,6
ALB.	3,9	3,4	3,5	3,6	6,6	6,3	5,4
C.-B.	5,9	4,8	4,2	4,6	7,6	8,1	7,4
Canada*	6,8	6,3	6,0	6,1	8,3	8,4	8,1

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 8,4 % pout 2010 et 8,1 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7,8 % et 9,0 % pour 2010 et entre 7,0 % et 9,2 % pour 2011.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	2,2	3,5	9,1	0,5	-3,5	2,2	3,0
Î.-P.-É.	1,1	2,7	2,5	0,5	-0,4	1,3	1,5
N.-É.	1,1	0,8	1,2	2,2	-0,8	1,5	1,7
N.-B.	1,2	2,7	0,4	0,0	-1,0	1,2	1,4
QC	1,8	1,7	2,8	1,0	-2,0	2,1	3,0
ONT.	2,8	2,4	2,3	-0,5	-3,0	2,4	3,3
MAN.	2,6	3,3	3,6	2,0	-0,9	2,3	2,7
SASK.	3,1	-1,0	3,6	4,2	-2,0	2,8	3,0
ALB.	4,5	6,2	2,5	0,0	-2,8	2,7	3,4
C.-B.	4,7	4,2	2,9	0,0	-2,5	2,7	2,8
Canada*	3,0	2,9	2,5	0,4	-2,5	2,6	3,2

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de 2,6 % pour 2010 et 3,2 % pour 2011. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -2,1 % et 3,3 % pour 2010 et entre 2,2 % et 3,9 % pour 2011.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2005	2006	2007	2008	2008	2010(P)	2011(P)
T.-N.-L.	-4 476	-3 878	-1 695	791	3 625	1 850	1 200
Î.-P.-É.	16	-107	384	1 203	1 450	800	600
N.-É.	-1 831	-2 199	-834	1 221	3 265	2 000	1 600
N.-B.	-2 009	-2 849	693	1 031	1 775	750	650
QC	29 035	28 118	32 698	39 158	48 051	49 500	50 500
ONT.	102 789	84 048	87 174	90 196	90 564	96 350	101 500
MAN.	-1 487	1 809	7 527	7 462	11 700	12 300	12 900
SASK.	-7 481	-1 562	9 287	10 480	11 500	11 600	12 000
ALB.	62 106	70 990	47 939	65 936	47 500	50 000	53 000
C.-B.	50 822	52 371	58 819	63 320	59 000	60 700	62 800
Canada**	227 484	226 741	241 992	280 798	278 430	285 850	296 750

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires et le Nunavut.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2009	1 034	647	1,1	7 660	476 137	1,4	1 001
	2010(P)	1 570	830	1,0	7 800	508 000	1,2	1 050
	2011(P)	1 910	850	1,0	7 300	522 000	1,0	1 100
Vancouver*	2009	8 339	2 929	-6,3	36 257	592 441	2,1	1 164
	2010(P)	11 000	3 500	1,0	38 000	630 000	1,5	1 210
	2011(P)	14 500	4 000	3,0	37 000	647 000	1,2	1 250
Abbotsford	2009	365	210	n.d.	2 904	340 206	6,1	781
	2010(P)	500	220	n.d.	3 025	350 000	4,5	795
	2011(P)	550	220	n.d.	3 000	355 000	5,0	810
Kelowna	2009	657	404	n.d.	3 660	400 450	3,0	897
	2010(P)	950	525	n.d.	4 100	425 000	3,0	890
	2011(P)	1 075	600	n.d.	4 300	445 000	2,5	910
Edmonton	2009	6 317	3 897	-11,2	19 139	320 378	4,5	1 015
	2010(P)	8 050	5 050	2,0	21 000	333 000	3,7	1 040
	2011(P)	10 100	6 300	3,5	22 000	346 500	3,0	1 075
Calgary	2009	6 318	4 775	-6,7	24 880	385 882	5,3	1 099
	2010(P)	7 600	5 300	2,9	27 600	407 000	3,9	1 100
	2011(P)	9 200	6 100	3,4	28 500	423 000	3,1	1 125
Saskatoon	2009	1 428	1 101	-7,6	3 834	278 895	1,9	905
	2010(P)	1 600	1 200	0,0	4 100	285 000	3,0	925
	2011(P)	1 950	1 350	1,5	4 300	297 000	3,0	935
Regina	2009	930	569	5,6	3 704	244 088	0,6	832
	2010(P)	950	600	0,6	3 900	255 000	2,0	850
	2011(P)	1 125	650	2,4	4 000	268 000	2,5	855
Winnipeg	2009	2 033	1 505	2,5	11 509	207 342	1,1	809
	2010(P)	2 550	1 700	3,0	12 000	218 000	1,2	825
	2011(P)	2 700	1 800	3,5	12 250	227 000	1,3	855
Thunder Bay	2009	180	166	0,7	1 423	145 100	2,3	742
	2010(P)	230	175	1,5	1 510	156 500	2,6	760
	2011(P)	205	165	2,0	1 465	165 900	2,6	780
Sudbury	2009	450	224	0,7	1 977	200 947	2,9	830
	2010(P)	370	210	1,5	1 920	207 900	3,1	855
	2011(P)	410	260	2,0	1 960	216 200	3,3	875
Windsor	2009	391	303	0,1	4 661	153 691	13,0	747
	2010(P)	470	350	0,7	4 800	161 000	12,0	755
	2011(P)	515	380	1,5	4 650	165 000	9,5	770

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2008	2 168	1 056	1,4	8 314	214 510	5,0	910
	2009(P)	2 340	1 300	1,0	8 600	219 000	6,0	920
	2010(P)	2 390	1 400	1,0	8 500	221 000	4,0	950
Kitchener	2009	2 298	1 161	0,6	6 580	269 552	3,3	856
	2010(P)	2 660	1 400	2,0	6 700	278 000	3,1	870
	2011(P)	2 660	1 350	1,5	6 600	283 000	3,0	890
St. Catharines-Niagara	2009	859	574	-0,6	5 808	209 563	4,4	804
	2010(P)	1 030	610	1,5	6 200	218 000	4,4	820
	2011(P)	1 000	540	1,0	6 000	222 000	4,5	835
Hamilton	2009	1 860	899	-1,1	12 680	290 946	4,0	831
	2010(P)	2 225	1 100	-1,1	13 000	315 000	4,2	845
	2011(P)	2 220	1 000	2,0	12 500	324 000	4,0	860
Toronto	2009	25 949	8 130	-0,1	89 249	396 149	3,1	1 096
	2010(P)	33 700	10 800	3,7	91 500	430 000	3,3	1 120
	2011(P)	30 300	8 000	1,6	83 000	443 000	2,9	1 140
Barrie	2009	427	292	n.d.	4 326	263 959	3,8	961
	2010(P)	520	350	n.d.	4 550	276 000	3,5	970
	2011(P)	495	340	n.d.	4 230	281 500	3,2	985
Peterborough	2009	371	286	n.d.	2 458	236 637	6,0	875
	2010(P)	420	305	n.d.	2 530	248 000	6,5	880
	2011(P)	405	300	n.d.	2 400	253 000	5,0	895
Brantford	2009	317	258	n.d.	1 884	220 369	3,3	754
	2010(P)	380	280	n.d.	2 050	225 000	3,6	765
	2011(P)	365	270	n.d.	1 950	228 000	3,4	780
Guelph	2009	567	299	n.d.	2 878	265 799	4,1	874
	2010(P)	710	400	n.d.	2 950	274 000	3,8	885
	2011(P)	695	375	n.d.	2 900	279 000	3,6	905
Oshawa*	2009	980	836	n.d.	9 330	278 984	4,2	900
	2010(P)	1 625	1 260	n.d.	9 550	292 000	4,0	915
	2011(P)	1 455	1 100	n.d.	8 750	298 000	3,8	935
Kingston	2009	717	432	n.d.	3 377	242 729	1,3	909
	2010(P)	730	470	n.d.	3 430	252 000	1,6	935
	2011(P)	670	450	n.d.	3 320	260 000	1,8	960

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen, 2 chambres, immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2009	5 814	2 471	1,5	14 923	304 801	1,5	1 028
	2010(P)	6 300	2 550	2,4	15 400	325 000	1,6	1 065
	2011(P)	6 100	2 320	2,9	14 650	337 000	1,2	1 105
Gatineau	2009	3 116	1 056	1,5	4 335	204 841	2,2	690
	2010(P)	3 250	1 050	2,4	4 435	213 000	2,3	705
	2011(P)	3 100	1 000	2,9	4 485	218 300	2,5	720
Montréal	2009	19 251	5 446	2,3	41 802	271 727	2,5	668
	2010(P)	20 200	6 100	2,4	43 200	283 000	2,7	678
	2011(P)	19 000	5 600	2,7	44 000	288 000	2,8	685
Trois-Rivières	2009	1 027	375	n.d.	1 036	139 956	2,7	520
	2010(P)	1 200	350	n.d.	1 063	142 853	2,5	530
	2011(P)	750	325	n.d.	1 015	145 410	2,5	540
Sherbrooke	2009	1 580	668	n.d.	1 803	193 217	3,9	553
	2010(P)	1 400	690	n.d.	1 855	198 000	4,2	565
	2011(P)	1 340	650	n.d.	1 820	202 000	4,2	575
Québec	2009	5 513	1 746	7,0	7 969	210 326	0,6	676
	2010(P)	5 300	1 600	5,0	8 200	223 000	0,8	696
	2011(P)	5 200	1 500	5,0	8 000	232 000	1,0	714
Saguenay	2009	584	337	n.d.	1 472	151 450	1,5	525
	2010(P)	870	345	n.d.	1 504	158 370	1,8	535
	2011(P)	564	315	n.d.	1 480	164 040	1,9	545
Saint John	2009	659	369	3,3	1 986	171 027	3,6	644
	2010(P)	680	400	1,7	1 875	174 000	3,8	665
	2011(P)	745	435	1,5	1 925	177 500	4,0	685
Moncton	2009	973	430	3,3	2 386	150 135	3,8	675
	2010(P)	1 035	445	1,7	2 475	155 500	3,0	695
	2011(P)	1 125	465	1,5	2 600	162 000	3,5	720
Halifax	2009	1 733	875	1,1	5 862	237 214	2,9	877
	2010(P)	2 095	975	1,5	6 100	243 500	2,9	900
	2011(P)	2 280	1 050	1,5	6 250	250 000	3,1	920
St. John's	2009	1 703	1 385	11,5	3 642	218 862	0,9	677
	2010(P)	1 800	1 450	7,5	3 650	245 000	1,0	725
	2011(P)	1 950	1 550	5,0	3 600	255 000	1,5	775
Charlottetown	2009	669	268	0,9	531	177 237	3,4	701
	2010(P)	425	275	1,5	550	181 500	4,5	725
	2011(P)	450	275	1,5	575	185 000	5,0	750
TOUS LES CENTRES	2009	107 577	46 379	-2,3	356 239	340 519	2,8	861
MENTIONNÉS	2010(P)	126 735	54 165	2,6	371 122	362 412	2,9	888
CI-DESSUS	2011(P)	129 499	53 285	2,5	361 275	362 422	2,7	906

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2008:T1	2008:T2	2008:T3	2008:T4	2009:T1	2009:T2	2009:T3	2009:T4
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	215,9	228,6	208,4	168,0	128,9	147,3	166,3	201,7
%	*- 1,3*	*- 8,4*	*- 14,6*	*- 29,7*	*- 40,3*	*- 35,6*	*- 20,2*	*20,1*
Mises en chantier, total, en milliers	244,8	227,2	205,6	172,7	138,5	130,7	150,4	171,0
%	*8,7*	*- 0,3*	*- 14,7*	*- 20,6*	*- 43,4*	*- 42,5*	*- 26,8*	*- 1,0*
Mises en chantier, log. ind., en milliers	101,9	100,9	92,7	78,8	61,8	66,0	76,8	92,0
%	*- 14,2*	*- 15,3*	*- 22,6*	*- 32,3*	*- 39,4*	*- 34,6*	*- 17,2*	*16,8*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	142,9	126,3	112,9	93,9	76,7	64,7	73,6	79,0
%	*34,3*	*16,2*	*- 6,8*	*- 7,2*	*- 46,3*	*- 48,8*	*- 34,8*	*- 15,9*
Log. achevés, total, en milliers	44 261	52 688	58 197	58 991	39 378	46 636	45 363	45 064
%	*- 4,8*	*4,3*	*3,8*	*5,7*	*- 11,0*	*- 11,5*	*- 22,1*	*- 23,6*
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	158,0	158,4	158,6	157,7	155,4	153,5	153,9	155,1
%	*6,3*	*4,3*	*2,3*	*0,9*	*- 1,6*	*- 3,1*	*- 3,0*	*- 1,6*
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	489 196	453 356	438 992	345 268	349 064	451 840	507 792	551 828
%	*-9,0*	*-13,7*	*-13,0*	*-33,0*	*-28,6*	*-0,3*	*15,7*	*59,8*
Prix MLS® moyen, $ CAN, en milliers	317 864	311 423	297 554	288 083	288 048	310 194	328 054	342 231
%	*7,7*	*2,4*	*-3,6*	*-10,3*	*-9,4*	*-0,4*	*10,3*	*18,8*
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	7,25	6,68	6,75	6,10	4,83	3,85	3,73	3,67
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,29	6,93	6,95	7,05	5,71	5,45	5,73	5,64
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	80 656	80 548	79 535	74 439	70 270	71 693	73 075	n.d.
%	*0,7*	*-0,4*	*-1,8*	*-9,1*	*-12,9*	*-11,0*	*-8,1*	*n.d.*
Nouveau, $1997, en millions	36 946	36 729	36 203	35 462	31 584	28 490	27 299	n.d.
%	*1,0*	*-0,2*	*-2,5*	*-5,1*	*-14,5*	*-22,4*	*-24,6*	*n.d.*
Modifications $1997, en millions	33 664	33 544	33 612	32 200	31 916	32 872	33 780	n.d.
%	*6,3*	*4,7*	*3,4*	*-2,7*	*-5,2*	*-2,0*	*0,5*	*n.d.*
Coût de cession, $1998, en millions	11 044	11 228	10 784	8 096	8 164	11 344	12 800	n.d.
%	*-10,2*	*-10,0*	*-10,0*	*-33,2*	*-26,1*	*1,0*	*18,7*	*n.d.*
Déflateur, 1997=100	137,4	138,2	138,6	138,4	136,4	136,4	137,7	n.d.
%	*4,9*	*3,3*	*2,3*	*1,1*	*-0,7*	*-1,3*	*-0,7*	*n.d.*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'Indice des prix des logements neus et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déseaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

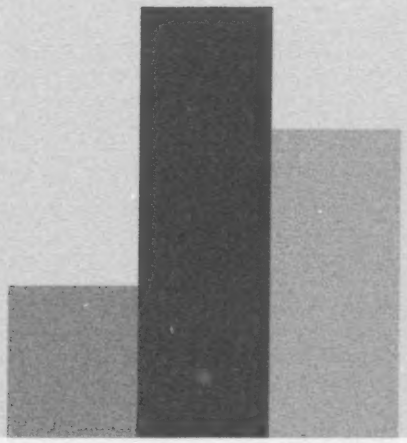
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

61502_2010_Q01